



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 lipca 2023 r.

Poz. 4331

UCHWAŁA NR XLIX/436/23 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 30 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLVIII/331/18 Rady Gminy Żórawina z dnia 21 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005 r., zmienionym uchwałami nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r. i nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, 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;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

4. Szczegółowy przebieg granicy 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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania 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 potrzeb 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.

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

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) obiektach produkcyjno-usługowych - należy przez to rozumieć budynki i urządzenia związane w szczególności z produkcją, przemysłem, składami, bazami, magazynami, logistyką, handlem detalicznym, handlem hurtowym, gastronomią, hotelarstwem, stacjami paliw, stacjami obsługi pojazdów, myjniami pojazdów, obsługą biurową i administracją, z zastrzeżeniem § 4 ust. 7 pkt 5;
- 3) obiektach produkcji rolniczej - należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 7 pkt 5 lit. f;
- 4) szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami - należy przez to rozumieć sytuację, w której wskazana droga wyznaczona liniami rozgraniczającymi nie podlega poszerzeniu ustaleniami niniejszego planu miejscowego, zachowane są jej obecne szerokości.

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

- 1) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 2) tereny produkcji rolniczej, oznaczone symbolami 1RPO, 2RPO, 3RPO, 4RPO;
- 3) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się maksymalne wysokości zabudowy i pozostałe ich gabaryty, o których mowa w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

b) w wyniku funkcjonowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, w szczególności w zakresie promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zagospodarowanie poszczególnych terenów w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDL, w których dopuszcza się lokalizację zieleni i ustala się zakaz tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) w terenach innych niż 1RPO, 2RPO, 3RPO, 4RPO dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, gdzie ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
 - c) kąt pomiędzy 60° a 120° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

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

- 1) w obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia wyznacza się pas technologiczny o szerokości 14 m, po 7 m na obie strony od osi linii, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz sadzenia roślinności o wysokości większej niż 3 m,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
- 3) w sytuacji o której mowa w § 6 ust. 6 pkt 2, tj. likwidacji istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia, tracą moc ustalenia pkt 2 dla zlikwidowanej linii;
- 4) w sytuacji likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalenia pkt 2 tracą moc;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) obiektów związanych z hodowlą, ubojem i przetwórstwem zwierząt mięsożernych i futerkowych, oraz przetwórstwem mięsa i ryb, produkcją futer i skór.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod nr 6/23/83-29 AZP;
- 2) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji);
- 4) dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

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

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z dróg i terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjno-usługowych i budynków produkcji rolniczej;
- 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 terenowe lub wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, lub garaże;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez wszystkie tereny dróg publicznych wyznaczone w niniejszym planie.

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

- 1) ustala się wszystkie sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne w formie podziemnej;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych innymi terenami;
- 6) należy zapewnić połączenie sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 7) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się urządzenia o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lub indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód do cieków wodnych lub na teren nieutwardzony;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, oraz z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 3) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

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 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

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 zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, w sytuacji jej stwierdzenia i kolizji z planowanym zainwestowaniem, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenów 1P/U, 2P/U i 3P/U ustala się przeznaczenie – tereny produkcyjno-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty produkcyjno-usługowe;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1500 m²;
- 6) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) dla terenu 1P/U:
 - 8 m terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, oraz od drogi przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - 20 m od drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) dla terenu 2P/U:
 - 8 m terenu oznaczonego symbolem 1KDL, oraz od drogi przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,

- 20 m od drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
- c) dla terenu 3P/U 20 m od drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem;
- 7) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 12 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
 - c) kształt dachu: płaskie, spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, lub dowolnych kształtach,
 - d) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 8) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się:
 - a) wolnostojące konstrukcje o maksymalnej wysokości 10 m,
 - b) konstrukcje o maksymalnej wysokości 5,5 m lokalizowane na budynkach.

§ 8. 1. Dla terenów 1RPO, 2RPO, 3RPO, 4RPO ustala się przeznaczenie – tereny produkcji rolniczej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty produkcji rolniczej;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) dla terenu 1RPO - 8 m od drogi przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) dla terenu 2RPO - 20 m od drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) dla terenu 3RPO - 8 m od drogi przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - d) dla terenu 4RPO - 20 m od drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem;
- 6) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 12 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
 - c) kształt dachu: płaskie, spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, lub dowolnych kształtach,
 - d) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 7) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się konstrukcje o maksymalnej wysokości 5,5m lokalizowane na budynkach.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość pasa drogowego na 12 m z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

- 1) 30% dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1RPO, 2RPO, 3RPO, 4RPO;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Żelazo

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/436/23
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 czerwca 2023 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 XLIX/436/23
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 czerwca 2023 r.

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

Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag, nie wystąpiła konieczność dokonania rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/436/23

Rady Gminy Żórawina

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę