

ZARZĄD GMINY ŻÓRAWINA

ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻÓRAWINA

KARWIANY-KOMOROWICE - część dz. 242 / 2
(MR - zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa wraz z drogą dojazdową)

ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR XX / 132 / 96 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 1996 R.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WROCŁAWSKIEGO

NR15..... Z DNIA 20 listopada 1996 r. POZ. 146

OPRACOWANIE P.P.U. PRO URBI

Autor :

mgr Lesław Witkowski

mgr Lesław Witkowski
Uprawniony do projektowania
w planowaniu przestrzennym
Nr ewid. uprawnień 1444/94

Dyrektor-Prezes PRO URBI :

mgr Zofia Secomska-Marek

Żórawina , 1996 r.

V

RADA GMINY
w Żórawinie

UCHWAŁA
RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR XX / 132 / 96 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 1996 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. nr 16, poz. 95, z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. nr 89, poz. 415/ oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XIII / 94 / 96 z dnia 8.02.1996 r., zgodnie z warunkami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” (rozdz. VII, pkt 2, ust. 2.4) zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Żórawina nr VII/63/95 z dnia 6 lipca 1995 r., Rada Gminy Żórawina uchwała co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, zatwierdzonym uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XIV / 71 / 88 z dnia 14 czerwca 1988 r ., w odniesieniu do terenu położonego we wsi Karwiany-Komorowice, obejmującego część dz. nr. 242 / 2.

§ 2.

Dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina dla terenu wymienionego w § 1, opisanego jako :

" **RP** - tereny użytków rolnych - obowiązuje zakaz gnojowicowania na terenach określonych na rysunku planu planu. Obowiązuje też zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

u l e g a j ą z m i a n i e n a :

" **21 MR** - teren zabudowy mieszkaniowej (siedlisko), z towarzyszącą zielenią urządzoną i użytkami zielonymi,

KG - droga dojazdowa ”.

§ 3.

W odniesieniu do terenu określonego w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, z wyłączeniem przebiegu granicy ekosystemu rzeki Ślezy,

§ 4.

Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1 : 10 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5.

Dla terenu określonego w niniejszej uchwale symbolem " 21 MR " obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa związana z produkcją rolną (siedlisko), o szczególnych warunkach zagospodarowania i użytkowania terenu, wynikających z położenia w granicach ekosystemu rzeki Ślęzy,
- 2) w ramach podstawowej funkcji terenu dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, towarzyszących obiektów gospodarczych w tym wiat, stajni oraz obiektów i urządzeń związanych z technicznym wyposażeniem zabudowy (ujęcie wody, trafostacja, indywidualna oczyszczalnia ścieków),
- 3) na terenie objętym niniejszą zmianą planu obowiązuje zakaz gnojowicowania gruntów,
- 4) obowiązuje zakaz wprowadzania na terenie objętym niniejszą zmianą wielkoobsadowej hodowli zwierząt, o wielkości obsady powodującej konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
- 5) zabrania się w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały trwale wprowadzać inne funkcje i urządzenia, sprzeczne z ustaloną funkcją zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej,
- 6) zabrania się zwiększać intensywność zabudowy na terenie objętym niniejszą zmianą przez dalsze wtórne podziały i wydzielanie kolejnych działek pod zabudowę.

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

- 1) ustala się jako obowiązującą lokalizację budynku mieszkalnego w południowo-zachodniej części terenu objętego niniejszą zmianą, w miejscu oddalonym od zasięgu wód powodziowych (przebiegającym poza obszarem niniejszej zmiany planu, wzdłuż biegu rzeki Ślęzy),
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych w południowo-wschodniej części terenu objętego niniejszą zmianą, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi w odniesieniu do odległości zabudowy od granicy lasu,
- 3) pozostałe tereny niezabudowane w granicach niniejszej zmiany planu należy zagospodarować jako użytki zielone, z dopuszczeniem uporządkowanego wprowadzenia nasadzeń roślin ogrodowych i ozdobnych,
- 4) ustala się obowiązek realizacji budynku mieszkalnego i obiektów gospodarczych o wysokich walorach architektonicznych, wkomponowanych w otaczający krajobraz, o horyzontalnym układzie brył budynków,
- 5) ustala się obowiązek stosowanie dachów o symetrycznych, regularnych spadkach, o pokryciu ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
- 6) wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

- 7) zaleca się realizację budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych ze strefami wejściowymi usytuowanymi od strony południowej, w elewacjach północnych zaleca się ograniczenie do minimum umieszczania otworów drzwiowych i okiennych
- 8) ogrodzenie terenu oraz bramy wjazdowe należy wykonać jako ażurowe, z materiałów naturalnych i w formie harmonizującej z otaczającym krajobrazem,
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzenia pełnego, o wysokości wyższej niż 1,8 m,
- 10) ustala się ochronę zabytkowego stanowiska archeologicznego (płaskie, wziemne, pod warstwą orną) - osada kultury ceramiki wstęgowej rytej fazy szareckiej (nr 10 / 54 AZP 82-28), położonego na północnym obrzeżu terenu objętego niniejszą zmianą; przed przystąpieniem do ziemnych robót budowlanych należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu zezwolenie na przeprowadzenie w trybie prac konserwatorskich poprzedzających archeologicznych badań wykopaliskowych. Lokalizacja inwestycji na obszarze zabytkowym wymaga uzgodnienia na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyprzedzające ratownicze prace archeologiczne finansuje inwestor.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz gruntów.
- 2) zaopatrzenie w wodę - z własnego ujęcia w granicach terenu objętego niniejszą zmianą, usytuowanego i eksploatowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zrealizowanego na koszt właściciela nieruchomości,
- 3) utylizacja ścieków - w indywidualnej oczyszczalni ścieków, zrealizowanej na koszt właściciela nieruchomości, zlokalizowanej w granicach terenu objętego niniejszą zmianą, o technologii zaopiniowanej pozytywnie przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarno-Epidemiologicznego, z zastrzeżeniem spełnienia warunków wynikających z przepisów szczególnych w zakresie odległości systemu rozsączającego oczyszczalni od ujęcia wody (studni), rowów, rzeki,
- 4) odprowadzenie wód opadowych - z połaci dachowych i z terenów utwardzonych, do istniejących rowów,
- 5) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej, pobliskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym, przyłączem zrealizowanym na koszt właściciela nieruchomości,
- 7) zaopatrzenie w ciepło - ustala się obowiązek ogrzewania budynków urządzeniami charakteryzującymi się niską emisją zanieczyszczeń, np. zastosowanie systemu ogrzewania elektrycznego, gazowego lub olejowego,

§ 6.

Ustala się obowiązek przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, w tym rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej zaopiniowanej pozytywnie przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego oraz Terenową Stację Sanitarно-Epidemiologiczną, na etapie występowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie objętym niniejszą zmianą.

§ 7.

Dla terenu określonego w niniejszej uchwale symbolem " **KG** " obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przebieg drogi dojazdowej do zabudowy siedliskowej, jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) realizacja drogi KG nie może spowodować uszkodzeń i dewastacji istniejącej sieci drenarskiej, w przypadkach jej naruszenia należy, na koszt inwestora, odtworzyć ją w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych.
- 3) droga dojazdowa powinna posiadać nawierzchnię utwardzoną na szerokości co najmniej 3,0 m.
- 4) koszty realizacji i utrzymania drogi dojazdowej poniesie właściciel nieruchomości,

§ 8.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 20 %, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętej niniejszą zmianą planu gminy, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina stały się obowiązujące.

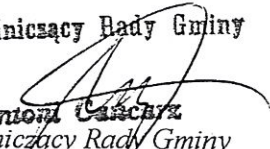
§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Antoni Ciaschcz
Przewodniczący Rady Gminy