

ZARZĄD GMINY ŻÓRAWINA

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻÓRAWINA**

WIEŚ MĘDLÓW

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ,
Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻÓRAWINA

NR VI/24/99 Z DNIA 22 STYCZNIA 1999 R.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

NR 8 Z DNIA 12 KWIETNIA 1999 R., POZ. 359.

OPRACOWANIE P.P.U. PRO URBI

Zespół autorski:

<i>mgr inż. arch. Agnieszka Leśniak-Mądry</i>	- główny projektant
<i>mgr inż. Andrzej Woźniak</i>	- infrastruktura techniczna
<i>techn. Agnieszka Popłonyk</i>	- opracowanie graficzne

dyrektor PRO URBI:

mgr Zofia Secomska-Marek

Żórawina, 1999 r.

2 energetyka

V

UCHWAŁA
RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR VI / 24 / 99 Z DNIA 22 stycznia 1999 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74. z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 z 1994 r., poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XX/134/96 z dnia 18 września 1996, Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział I.

Przepisy ogólne

§ 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 2 oddzielnych terenów położonych w obrebie wsi Mędłów., na północ i na południe od drogi gminnej KD VI, przebiegającej przez teren zabudowy wsi Mędłów.

§ 2.

1. Granice terenów objętych zmianą planu określone są na rysunku planu w skali 1 : 1 000. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu w skali 1:1 000 jest integralną częścią zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) linie nowych podziałów geodezyjnych,
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszarów określonych w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów lub obiektów : drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła (usługowego), nieuciążliwych usług dla ludności, ochrony zdrowia (gabinety lekarskie), usług informatycznych, poradnictwa prawnego, finansowego lub im pokrewnych, prywatnych jednostek projektowych, po warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska poza granicami własności.
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,
- 10) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie usytuowania podstawowej bryły budynku określoną odległością od linii rozgraniczających ulic lub innych terenów.

Rozdział II.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

§ 4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami „ 3, 4 i 5 MN ”, obowiązują następujące ustalenia :

- 1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku)
- 2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona, z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych,
- 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska, a także stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego, w tym związanych z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i maszyn oraz trwałego składowania materiałów masowych, budowlanych i urządzeń,
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 12 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, bryła budynku w układzie horyzontalnym,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 32 - 45°,
 - c) obiekty towarzyszące winny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do gabarytów i wystroju architektonicznego zabudowy mieszkaniowej
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),

- e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem „ 6 i 7 MNu ”, obowiązują następujące ustalenia :

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.
2. Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska - wymagających ustanowienia stref ochronnych w rozumieniu przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 12 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówka ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, bryła budynku w układzie horyzontalnym.
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 32 - 45°.
 - c) obiekty towarzyszące winny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do gabarytów i wystroju architektonicznego zabudowy mieszkaniowej
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostała część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem „ 8 NO ” obowiązują następujące ustalenia:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - teren lokalnej oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych.
1. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu
 - 1) plac manewrowy, stanowiska postojowe i dojazdy winny mieć nawierzchnię utwardzoną, ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany.
 - 2) teren oczyszczalni należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem, uniemożliwiającym dostęp osób nieupowaznionych,
 - 3) doprowadzenie ścieków do oczyszczalni - za pomocą grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej,
 - 4) odprowadzenie oczyszczonych wód z oczyszczalni ścieków- rurociągiem zrzutowym do rowu oznaczonego numerem ewidencyjnym 85w,
 - 5) odprowadzenie wód z kanalizacji deszczowej - do rowu oznaczonego numerem ewidencyjnym 85w, z zastosowaniem osadnika zanieczyszczeń stałych (piasku),

- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, eksploatacyjnych i przeciwpożarowych - przyłączem z wodociągu wiejskiego,
- 7) zaopatrzenia w energię elektryczną - z rozbudowanej, lokalnej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- 8) należy przewidzieć dodatkowe, niezależne źródło zasilania w energię elektryczną o charakterze rezerwowym (awaryjnym),
- 9) usuwanie osadów stałych z oczyszczalni- na gminne wysypisko odpadów komunalnych, na warunkach uzgodnionych z zarządzającym wysypiskiem,
- 10) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do gruntu,
- 11) ustala się obowiązek wprowadzenia wzdłuż ogrodzenia oczyszczalni zieleni wysokiej i niskiej, o charakterze zieleni izolacyjnej w stosunku do terenów przyległych,
- 12) na etapie opracowywania projektu oczyszczalni wraz z urządzeniami towarzyszącymi należy uwzględnić potrzeby odtworzenia istniejącej sieci drenarskiej w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem " **KD VII** " obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - droga lokalna wewnątrzsiedlowa, VII klasy technicznej, dostępna bez ograniczeń, docelowo o parametrach ulicy dojazdowej (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ruch dwukierunkowy):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10 m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0 - 6,0 m.
 - c) minimalny promień placu manewrowego na zakończeniu drogi KD VII = 10 m
- 2) w granicach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja burzowa, linie elektroenergetyczne kablowe lub napowietrzne, linie telekomunikacyjne - kablowe lub napowietrzne, przewody gazowe), zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach.

§ 8.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę - sieć przesyłowa z rozbudowanego istniejącego wodociągu wiejskiego, prowadzonego w liniach rozgraniczających dróg KD VII, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach,
2. Odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - lokalną siecią rozdzielczą kanalizacji sanitarnej wsi Mędłów - doprowadzonej do projektowanej oczyszczalni ścieków (8 NO), przewody biegnące w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KD VII,
3. Odprowadzenie wód deszczowych - kanalizacją deszczową - prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, odprowadzenie wód deszczowych do rowu oznaczonego numerem ewidencyjnym 85w, z zastosowaniem osadnika zanieczyszczeń stałych (piasku),
4. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych podziemnych oraz gruntów,
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 - zasilanie przyłączami z rozbudowanej lokalnej sieci rozdzielczej NN (napowietrznej lub kablowej), prowadzonej zgodnie z zasadami określonymi

we właściwych przepisach szczególnych i normach, na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym.

7. Telekomunikacja - przyłącza z lokalnej sieci rozdzielczej kablowej (prowadzonej w chodnikach) lub napowietrznej,

§ 9.

Teren objęty niniejszą zmianą planu znajduje się w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznych. W związku z tym, przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z planowaną inwestycją, Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia z 7-dniowym wyprzedzeniem Inspekcję Zabytków Archeologicznych PSOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

Rozdział III.

Przepisy końcowe.

§ 10.

W odniesieniu do terenów określonych w § 1. niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XIV/71/88 z dnia 14 czerwca 1988 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 13/1988, poz. 193.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolem „3, 4 i 5 MN” oraz „6 i 7 MNu” 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 zbycia nieruchomości objętej niniejszą zmianą w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina stały się obowiązujące (zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 89, poz. 415).

Dla pozostałych terenów, oznaczonych symbolami „8 NO” i „KD VII” ustala się stawki w wysokości 0%.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 13

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

Przewodniczący Rady Gminy
[Signature]
Cyszard Ciemski