



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 4840

UCHWAŁA NR XXXIX/355/22 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rzeplin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXIX/259/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rzeplin, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina, przyjętego uchwałą nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021r. przez Radę Gminy Żórawina, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rzeplin, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 4;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące;
- 8) usługi – rozumie się przez to usługi o charakterze publicznym takie jak: oświata i wychowanie, kultura, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, administracja, łączność, sport i rekreacja (boiska sportowe, place zabaw, skwery i zieleńce);
- 9) usługi komercyjne – jest to działalność taka jak: gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm, obsługa ludności;
- 10) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy usługowej – U;
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D;
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3;

3) maksymalna wysokość budowli do 12 m.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) przeznaczenie na zieleń powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 2) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenów 1.U, 2.U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku realizacji usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki dla terenów 1.U, 2.U nie może być mniejsza niż 1200 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- 2) szerokość frontu działki dla terenów 1.U, 2.U nie może być mniejsza niż 20 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- 3) dla terenów 1.U, 2.U kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60⁰, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- 4) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§ 8. 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 poprzez istniejący oraz projektowany układ dróg;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 4) dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych;
- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

- g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych;
- 3) odprowadzanie ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrznych i kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej na granicy działki;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego;
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii), w którym w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

- 2) ustalona szerokość pasu technologicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia sieci dystrybucyjnej, nie jest równoznaczna z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

§ 11. Na terenach objętych planem, wskazuje się inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczoną w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.: K237 – Budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej w miejscowościach: Mędłów, Rzeplin, Żórawina, Szukalice, Karwiany, Komorowice.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń,
 - e) parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w zabudowie usługowej: 12 m,
 - b) dla budynków infrastruktury technicznej: 6 m;
- 4) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
- 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,2;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1200 m².

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.KD-D, 2.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 3.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m i jak na rysunku planu;
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.KDW, 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 3.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 15 m i jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleni;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,1%.

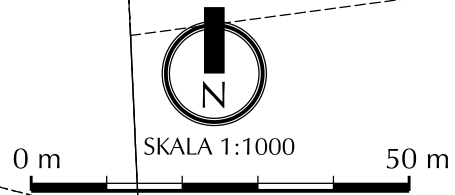
§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Żelazo

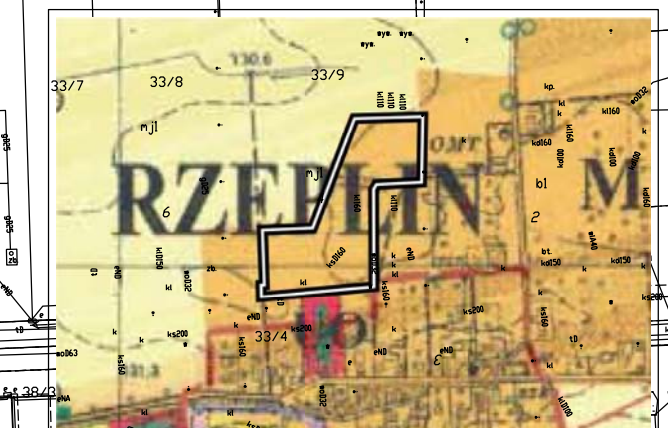
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RZEPLIN

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR XXXIX/355/22 Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

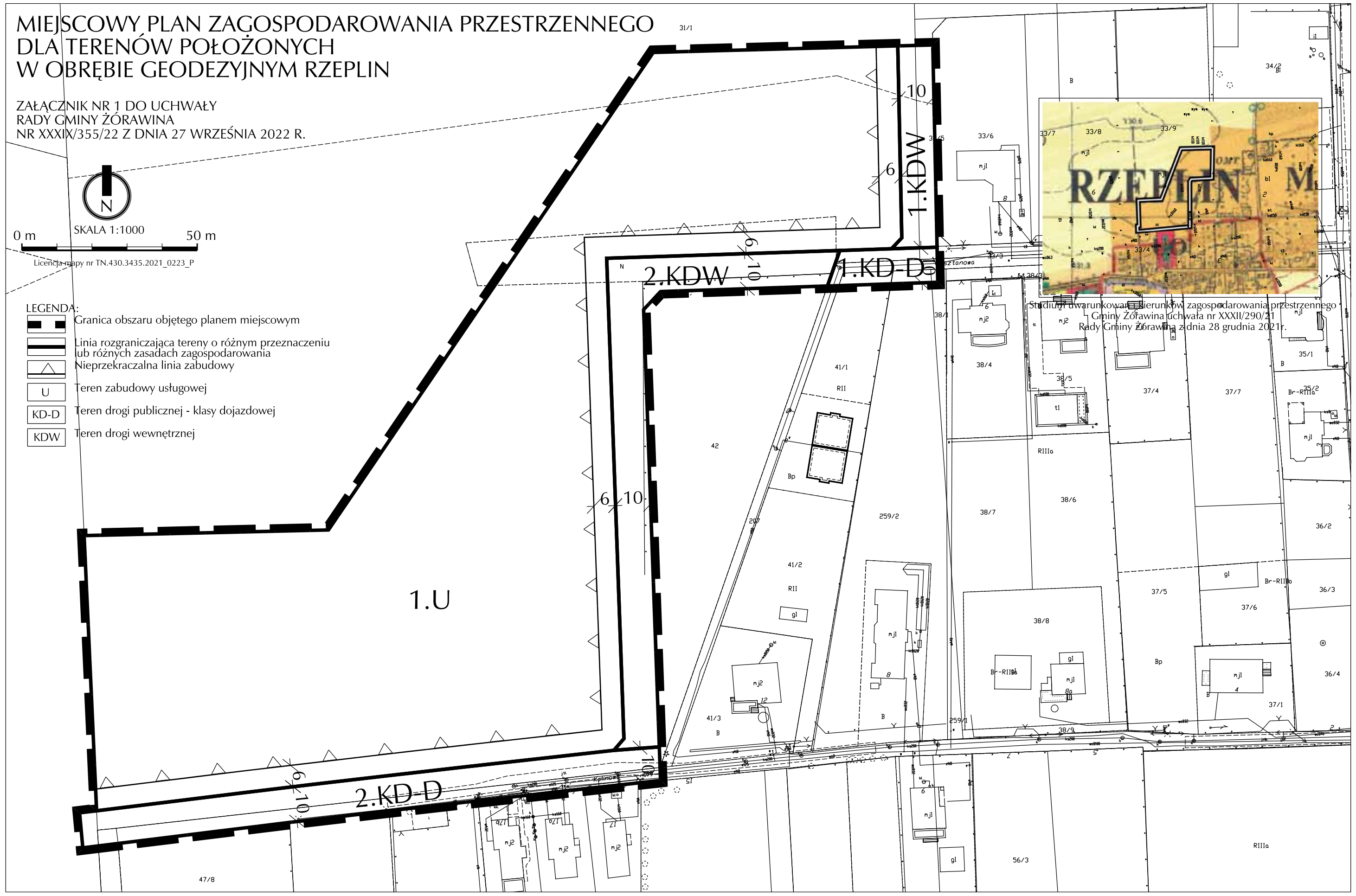


Licencja mapy nr TN.430.3435.2021_0223_P

- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Teren zabudowy usługowej
 - Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
 - Teren drogi wewnętrznej



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina uchwała nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021r.



47/8

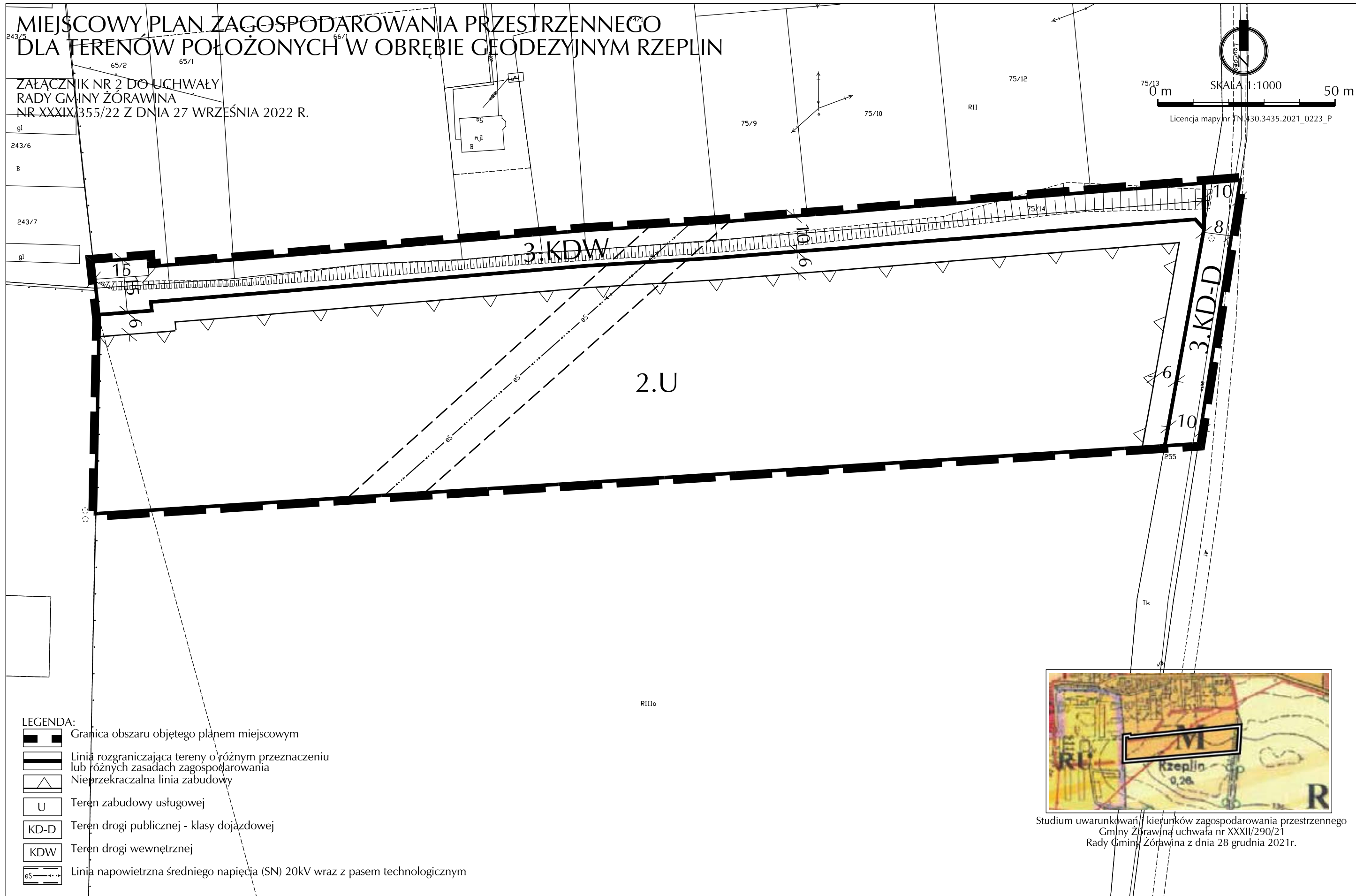
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RZEPLIN

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR XXXIX/355/22 Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

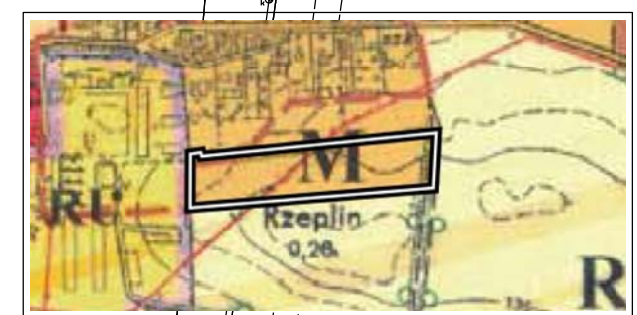


SKALA 1:1000
0 m 50 m

Licencja mapy nr TN.30.3435.2021_0223_P



- LEGENDA:
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Teren zabudowy usługowej
 - Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
 - Teren drogi wewnętrznej
 - Linia napowietrzna średniego napięcia (SN) 20kV wraz z pasem technologicznym



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina uchwała nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021r.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIX/355/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 27 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) Rada Gminy Żórawina stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rzeplin, do publicznego wglądu (w okresie od 31.05.2022r. do 20.06.2022r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 4.07.2022r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rzeplin, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIX/355/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 27 września 2022 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIX/355/22

Rady Gminy Żórawina

z dnia 27 września 2022 r.

Zalacznik5.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