



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 lipca 2022 r.

Poz. 3492

UCHWAŁA NR XXXVIII/342/22 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 23 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XXV/213/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałami: nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r. i nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 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, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren położony w północnej części obrębu geodezyjnego Rzeplin.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od cmentarza;
- 4) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN400kV.

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 2) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD;
- 4) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400kV relacji Pasikurowice - *Wrocław (Maluszów)* o szerokości po 35 m licząc od osi linii - łączna szerokość pasa technologicznego wynosi 70 m;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej NN 400kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną lub rekreacyjną,
 - b) zakaz lokalizacji budynków usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wyższej niż 3 m i w odległości mniejszej niż 16 m od osi linii,
 - d) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
 - e) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub odbudowę linii elektroenergetycznej 400kV na linię wielotorową i wielonapięciową.

2. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

3. Dla terenów rolniczych 1R – 4R ustala się zakaz zabudowy.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Działalność realizowana w granicach terenu IZC nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy dojazdowej 1KDD;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 500 m² powierzchni cmentarza;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w wiatkach garażowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 4R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

4. Linie rozgraniczające terenów stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDg i 2KDg.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 5 m (zgodnie z rysunkiem planu).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

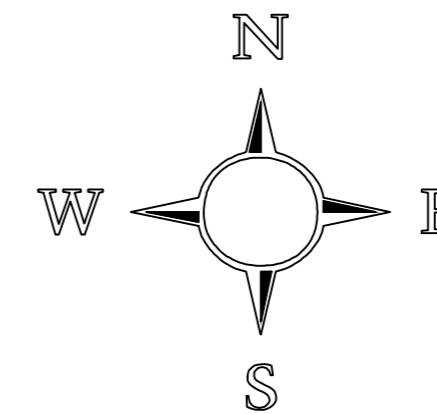
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Żelazo

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE GEODEZYJNYM RZEPLIN

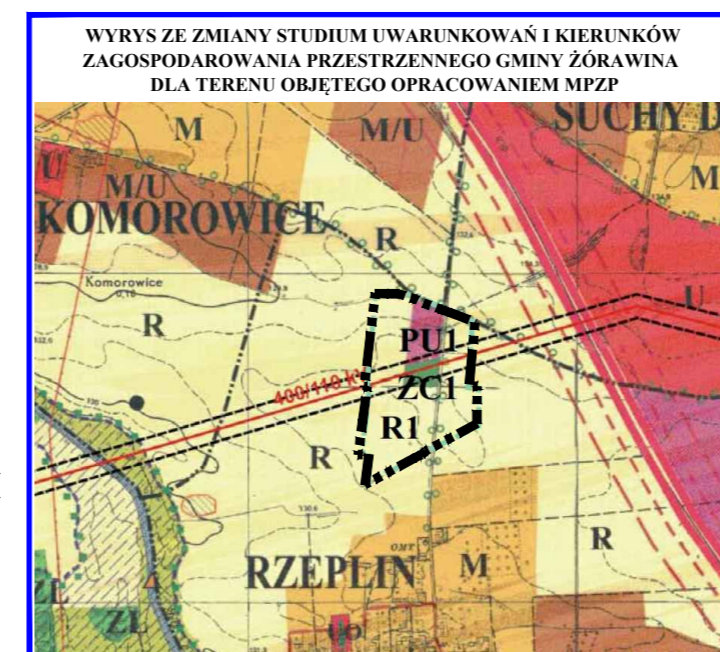
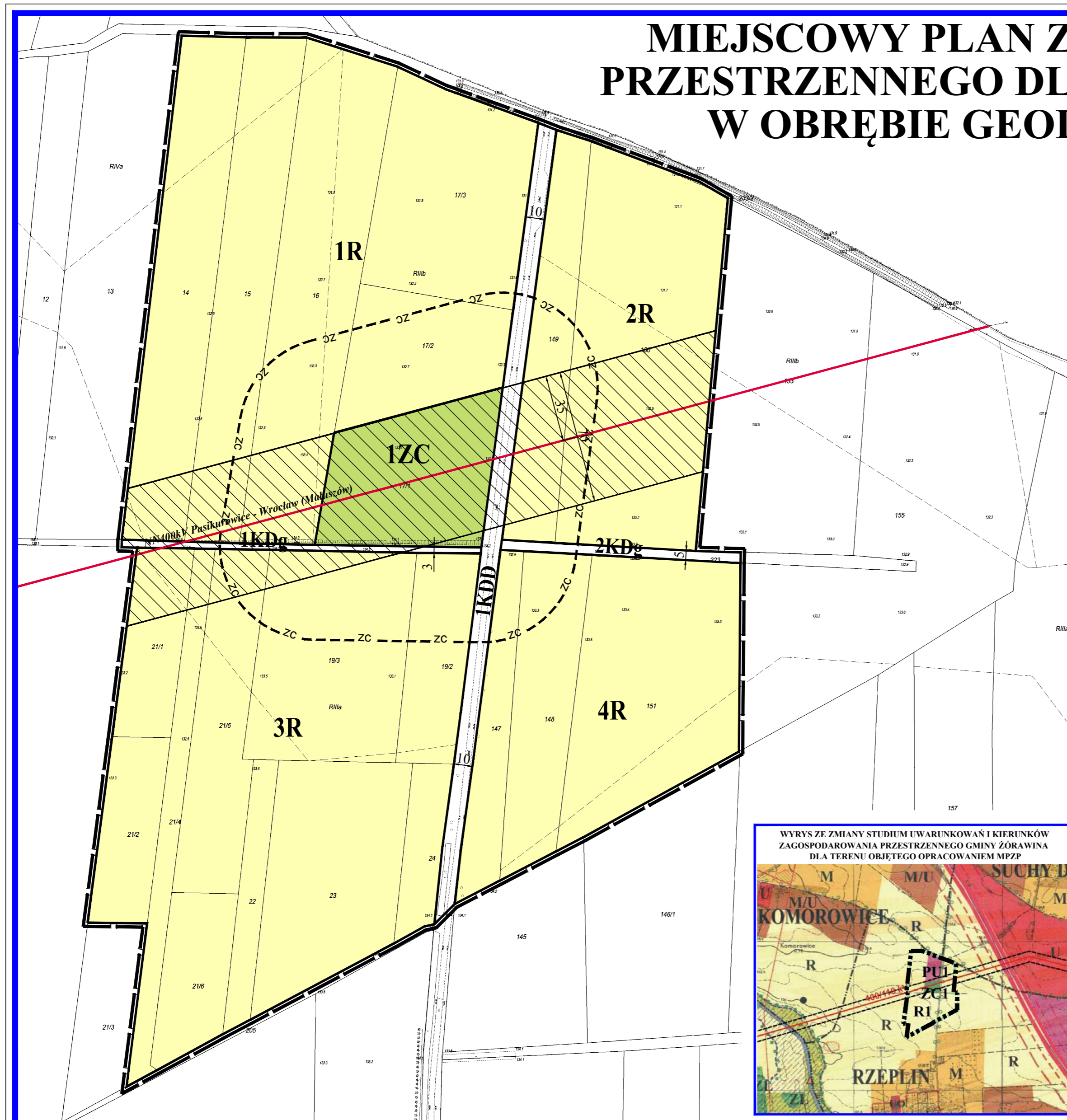
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



0m 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/342/22
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 23 CZERWCA 2022R.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ZC TEREN CMENTARZA
- R TERENY ROLNE
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDG DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA
- PAS TECHNOLOGICZNY PRZESYŁOWEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NN 400kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA PRZESYŁOWA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN 400kV PASIKURÓWICE - WROCŁAW (MAŁUSZÓW)
- WYMIARY

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXV/213/21 Z DNIA 8.06.2021R.
POWIERZCHNIA MPZP OK 13,5ha

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/342/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 23 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie drogi publicznej oraz rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1 będą:

- 1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacje samorządu województwa;
- 3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych;
- 4) kredyt lub pożyczki bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych;
- 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/342/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 23 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin podczas wyłożenia do publicznego
wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

I. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

1) oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 21/2, 21/3, 21/4, 21/5 i 21/6, obręb Rzeplin.

2) symbol terenu w projekcie planu:

- dz. 21/3: położona jest poza granicą projektu planu miejscowego,
- dz. 21/2, 21/4, 21/5 i 21/6: 3R – teren rolny, z zakazem zabudowy.

3) treść uwagi i jej rozpatrzenie:

Proszę o przesunięcie zasięgu planu na moje działki, na których chcę wybudować dom jednorodzinny na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona: propozycja zmiany granic opracowania projektu planu miejscowego wiąże się z rozpoczęciem od początku procedury planistycznej, przy czym na załączniku graficznym do uwagi oprócz zmiany granic planu wskazano również zmianę lokalizacji terenu cmentarza z dz. 17/1 na dz. 17/2, co jest niezgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina”. Przeznaczenie terenów wokół cmentarza na cele rolne z zakazem zabudowy wynika ponadto z konieczności spełnienia wymogów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarza (Dz. U. nr 52 z 1959 r., poz. 315), zgodnie z którym odległość cmentarza m.in. od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych nie może być mniejsza niż 50m – pod warunkiem, że tereny w odległości od 50m do 150m od cmentarza posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do tej sieci. Zapewnienie warunków prawidłowej lokalizacji cmentarza, zgodnej z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina”, stanowi podstawę do realizacji tej ważnej dla lokalnej społeczności inwestycji, przy równoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa sanitarnego okolicznych terenów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/342/22

Rady Gminy Żórawina

z dnia 23 czerwca 2022 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