

ZARZĄD GMINY ŻÓRAWINA

ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPO-
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻÓRAWINA

WE WSIACH:

- Rzeplin - 15 MN - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna
- Stary Śleszów - 10 MR - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa
(siedlisko)
- Suchy Dwór - 14 MN, MR, KD VII - zabudowa mieszkaniowa,
jednorodzinna, zagrodowa, droga dojazdowa

ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻÓRAWINA
NR V/21/98 Z DNIA 18 GRUDNIA 1998 R.

OPUBLIKOWANE W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 10 Z DNIA 26 KWIETNIA 1999 R., POZ. 501

OPRACOWANIE P.P.U. PRO URBI

Zespół autorski :

mgr inż. arch. Agnieszka Leśniak-Mądry - uprawnienia urbanistyczne nr 1441/94
techn. Agnieszka Popłonyk

Dyrektor PRO URBI :

mgr Zofia Secomska-Marek

Żórawina , 1999 r.

w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina we wsiach Rzeplin, Stary Śleszów i Suchy Dwór.

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 XXXII/212/98 z dnia 2 lutego 1998 r. Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zmiany 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 terenów położonych we wsiach :

- 1) Rzeplin - w granicach dz. nr 36/1,
- 2) Stary Śleszów - w granicach dz. nr 33/1,
- 3) Suchy Dwór - w części wsi położonej na wschód od skrzyżowania drogi lokalnej, gminnej z drogą wojewódzką nr 346 Wrocław-Żórawina.

§ 2.

Granice terenów objętych zmianami planu określono na rysunkach zmian planu w skali 1 : 1 000, stanowiących załączniki nr 1- 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina dla terenów wymienionych w § 1, ulegają zmianie odpowiednio :

- 1) Rzeplin - z „*RO - tereny ogrodów i sadów przydomowych*” na „15 MN - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
- 2) Stary Śleszów - z „*RP - tereny użytków rolnych*” na „10 MR - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa (siedlisko)”,
- 3) Suchy Dwór - z „*MR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej*” oraz „*RO - tereny ogrodów i sadów przydomowych*” na „14 MN - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, MR - istniejąca zabudowa zagrodowa, KD VII - droga gminna dojazdowa”.

§ 4.

Dla terenu położonego we wsi Rzeplin, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem „15 MN”, obowiązują następujące ustalenia :

1) Przeznaczenie terenu :

- a) podstawowa funkcja terenu - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
- b) w ramach podstawowej funkcji terenu dopuszcza się lokalizację usług zajmujących do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, typu gabinet lekarski, biuro notarialne lub adwokackie, pracownia projektowa, artystyczna itp.

c) zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych oraz produkcyjnych lub hodowlanych stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz trwałego składowania i magazynowania surowców, materiałów i urządzeń,

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

- a) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (2 kondygnacja użytkowa w dachu),
- b) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznych spadkach, dopuszcza się wielospadowe układy połączeń dachowych,
- d) zabrania się stosowania w budynku mieszkalnym dachu płaskiego i jednospadowego,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działki od strony drogi gminnej oznaczonych numerami ewidencyjnym 221dr (od strony wschodniej) oraz 11 m. od granicy działki od strony drogi dojazdowej, gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym 209dr (od strony południowej),
- f) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej,

3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- a) zaopatrzenie w wodę - przyłączem z lokalnej wodociągowej sieci rozdzielczej, przebiegającej wzdłuż przyległej drogi lokalnej (dz. 221dr lub 209dr), zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią wodociągową, realizacja staraniem i na koszt Inwestora,
- b) odprowadzenie ścieków - do czasu realizacji wiejskiej, zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych w granicach działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) docelowo, po realizacji ogólnowiejskiej sieci kanalizacyjnej, należy wykonać przyłącza do w/w kanalizacji,
- d) odprowadzenie wód opadowych - z połączeń dachowych i z terenów utwardzonych na teren działki nr 36/1 lub, po jej realizacji, - do kanalizacji deszczowej,
- e) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie przyłączami z lokalnej sieci rozdzielczej NN, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym,
- g) telekomunikacja - przyłącza z lokalnej kablowej lub napowietrznej sieci rozdzielczej,
- h) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz gruntów,

§ 5.

1. Dla terenu położonego we wsi Stary Śleszów, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, symbolem „ 10 MR ”, obowiązują następujące ustalenia

1) Przeznaczenie terenu :

- a) podstawowa funkcja terenu - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa (siedliskowa)
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowań gospodarczych i urządzeń związanych z produkcją rolną, w tym hodowlanych (o obsadzie nie większej niż 50 DJP),
- c) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń stwarzających zagrożenie dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,

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

- a) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (2 kondygnacja użytkowa w dachu),
- b) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy o stromych symetrycznych połaciach, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) zabrania się stosowania w budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
- d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, z możliwością przeznaczenia wolnego pasa terenu w granicach działki, od strony drogi gminnej dojazdowej, na cele zieleni niskiej - ozdobnej (trawniki, krzewy ozdobne, żywopłoty) oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanej z budynkiem mieszkalnym (szambo itp.), sytuowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- e) lokalizacje budynków oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały są orientacyjne, nieobowiązujące,
- f) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej,

3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- a) zaopatrzenie w wodę - przyłączem z istniejącego wodociągu \varnothing 90, biegnącego wzdłuż drogi gminnej dojazdowej (dz. 260 dr), zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią wodociągową, realizacja staraniem i na koszt Inwestora,
 - b) odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - docelowo lokalną siecią rozdzielczą kanalizacji sanitarnej do zbiorczej, wiejskiej kanalizacji sanitarnej wsi Stary Śleszów,
 - c) do czasu realizacji wiejskiej, zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne, zlokalizowanego w granicach działki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych pod warunkiem przeprowadzenia badań geologicznych gruntu w zakresie głębokości zalegania wód podziemnych i przepuszczalności gruntu,
 - e) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie przyłączami z lokalnej sieci elektroenergetycznej NN biegnącej przez teren objęty niniejszą zmianą, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach,
 - g) telekomunikacja - przyłącza z lokalnej sieci rozdzielczej,
 - h) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **RO/RZ** - przeznaczonego na ogrody, sad przydomowy lub użytki zielone dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 6.

W granicach terenu położonego we wsi Suchy Dwór, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, obowiązują następujące ustalenia :

1. **14 MN** ” podstawowa funkcja terenu - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
 - 1) zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych lub rzemieślniczych, zaliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi do obiektów mogą-

cych pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz trwałego składowania i magazynowania surowców, materiałów i urządzeń.

- 2) w ramach podstawowej funkcji terenu dopuszcza się lokalizację usług zajmujących do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, typu gabinet lekarski, biuro notarialne lub adwokackie, pracownia projektowa, artystyczna itp.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (2 kondygnacja użytkowa w dachu),
 - b) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznych spadkach, dopuszcza się wielospadowe układy połączeń dachowych,
 - d) zabrania się stosowania w budynku mieszkalnym dachu płaskiego i jednospadowego,
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki od strony drogi gminnej dojazdowej KD VII,
 - f) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej,
2. „MR” podstawowa funkcja terenu - istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa (siedliskowa) - do adaptacji,
 - 1) dopuszcza się adaptację na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej typu handel, gastronomia itp.),
 - 3) w przypadku lokalizacji usług określonych w pkt 2) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach terenu niezbędnych stanowisk parkingowych dla klientów, o nawierzchni utwardzonej,
 - 4) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych lub rzemieślniczych, zaliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz trwałego składowania i magazynowania surowców, materiałów i urządzeń,
 - 5) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (2 kondygnacja użytkowa w dachu),
 - 6) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - 7) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznych spadkach, dopuszcza się wielospadowe układy połączeń dachowych,
 - 8) zabrania się stosowania w budynku mieszkalnym dachu płaskiego i jednospadowego,
 - 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki od strony drogi gminnej dojazdowej KD VII,
 - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m. od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KD V nr 346.
3. **KD VII**”: droga gminna, dojazdowa,
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających = 8 m,
 - 2) minimalna szerokość jezdni utwardzonej = 5 m,
 - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
4. W liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej ^{powiatowa} **KD V nr 346** zachowują moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XIV / 71 / 88 z dnia 14 czerwca 1988 r..

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę - rozbudowa lokalnej wodociągowej sieci rozdzielczej w liniach rozgraniczających drogi gminnej KD VII, zasilanie poszczególnych działek indywidualnymi przyłączami, na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią wodociagową,
- 2) odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - docelowo lokalną siecią rozdzielczą kanalizacji sanitarnej do zbiorczej, wiejskiej kanalizacji sanitarnej wsi Suchy Dwór,
- 3) do czasu realizacji wiejskiej, zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- 4) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - rozbudowa lokalnej sieci rozdzielczej NN wzdłuż drogi gminnej KD VII (kabel ziemny), wymagana lokalizacja słupowej stacji transformatorowej, zasilanie poszczególnych działek indywidualnymi przyłączami na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym,
- 6) telekomunikacja - przyłącza z lokalnej rozdzielczej sieci kablowej lub napowietrznej,
- 7) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

§ 7.

Teren we wsiach Rzeplin, Stary Śleszów i Suchy Dwór znajdują się w granicach konserwatorskiej strefy „OW” obserwacji archeologicznych lub w sąsiedztwie znanych zabytków archeologicznych w związku z powyższym prace ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Archeologicznej PSOZ. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Inspekcji Zabytków Archeologicznych PSOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawatwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

§ 8.

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., z wyłączeniem ustaleń dotyczących linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej KD V nr 346 we wsi Suchy Dwór.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych w niniejszych zmianach planu ogólnego gminy Żórawina symbolami „MN” we wsi Rzeplin i Suchy Dwór oraz „MR” we wsi Stary Śleszów ustala się stawki procentowe w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia niniejszych zmian, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu 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).

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**RADA GMINY
w Żórawinie**

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Ciemski
Ryszard Ciemski