

**UCHWAŁA NR XV/104/2003**  
**RADY GMINY ŻÓRAWINA**  
**z dnia 29.XII. 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice.**

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.139 ze zmianami) i art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXII/309/2001 z dnia 23 listopada 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice, Rada Gminy uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice dla obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 112/1, 112/2 i 113 w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - b) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
  - c) tereny tras komunikacji i ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - KD - ulica dojazdowa,
    - KP - ulica wewnętrzna,
  - d) tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolem IE.
- 2) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny
- 4) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 8) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,

prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- 9) określenie terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
  - 10) określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
2. Na terenach, o których mowa w § 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
  3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

### § 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu jako nieobowiązujące należy traktować jako zalecane. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.
4. Pozostałe elementy rysunku planu mające charakter informacyjny bądź postulatywny.

### § 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żórawina, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych i dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą; budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu,
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,

- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie.

#### § 5.

Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury:

- 1) zaleca się zharmonizowanie nowych inwestycji w zakresie skali i formy z historycznie ukształtowanym lokalnym krajobrazem kulturowym,
- 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadza się obowiązek uzgadniania planowanej inwestycji z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
- 3) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków (Inspekcja Zabytków Archeologicznych) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

#### § 6.

Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt 1,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
- 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

#### § 7.

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.
  - 2) dopuszczalne:
    - a) usługowa działalność gospodarcza nieuciążliwa,
    - b) dojazdy do działek budowlanych,
    - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa,
    - d) urządzenia towarzyszące,
    - e) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 20.0 m od osi jezdni istniejącej drogi powiatowej Wojkowice – Oława przebiegającej poza granicą opracowania planu, po stronie północnej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN,
    - b) w odległości 12.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN,
    - c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN,

- X d) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN,
  - e) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KD na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN,
  - f) w odległości 10.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KP, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN,
  - g) w odległości 10.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KP, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN.
- 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
  - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
  - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o spadku od 35° do 55°, o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5.

Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane

- 1) dla budynków wolnostojących ustala się:
  - a) minimalną szerokość działki - 20.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki - 700.0 m<sup>2</sup>,
- 2) dla budynków bliźniaczych ustala się:
  - a) minimalną szerokość działki - 14.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki - 500.0 m<sup>2</sup>.
- 3) dla zabudowy szeregowej ustala się:
  - a) minimalną szerokość działki - 7.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki - 300.0 m<sup>2</sup>.

Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:

- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, 5,
- 2) minimalna wielkość działki - 1000.0 m<sup>2</sup>,
- 3) nakaz, aby obiekty usługowe były projektowane jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- 4) parkingi dla klientów należy zapewnić w obrębie własnej działki, w ilości co najmniej – jedno miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej przeznaczonej na działalność gospodarczą,
- 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.

Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b jest:

- 1) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 10% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
- 2) minimalna szerokość dojazdu w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8.0 m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie może być zlokalizowana bliżej niż 6.0 m od linii rozgraniczającej dojazdu,
- 4) dojazdy do działek mogą być projektowane od ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KP i powinny być zakończone placami manewrowymi.

Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c jest:

- 1) usytuowanie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN, po południowej stronie ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KP,
- 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. b, c, d i g oraz w ust. 3 pkt 2, 3, 4 i 5,
- 3) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 50% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
- 4) podział zabudowy na co najmniej dwa zespoły,

Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. d i e jest:

- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, 5,
  - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.
9. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową, czyli rolniczą.

#### § 8.

1. Wyznacza się „**teren urządzeń elektroenergetyki**”, oznaczony na rysunku planu symbolem IE,
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 w zakresie ochrony dóbr kultury - spełnić wymogi wymienione w § 5.

#### § 9.

1. Wyznacza się „**teren zieleni nieurządzonej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - teren zieleni niskiej i wysokiej przeznaczony pod rozbudowę i modernizację istniejącej drogi powiatowej Wojkowice - Oława, przebiegającej poza granicą opracowania planu, po stronie północnej,
  - 2) dopuszczalne - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
  - 1) postuluje się zaprojektowanie szpaleru drzew wzdłuż południowej granicy terenu,
  - 2) zabrania się projektowania zjazdów do działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN od istniejącej drogi powiatowej Wojkowice – Oława.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 jest:
  - 1) brak możliwości lokalizacji poza terenem określonym w ust. 1,
  - 2) nienaruszenie wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody właściciela lub zarządcy drogi,
  - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5.
5. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową, czyli rolniczą.

#### § 10.

1. Wyznacza się „**tereny ulic dojazdowych**” oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
2. Wyznacza się „**teren ulicy wewnętrznej**” oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) 1KD - projektowana gminna ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m tj. po 6.0 m od osi jezdni,
  - 2) KP – projektowana niepubliczna ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m, tj. po 4.0 m od osi,
  - 3) 2KD, 3KD, 4KD – tereny przeznaczone pod rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych przebiegających poza granicami opracowania planu, po ich stronie południowej i zachodniej,
4. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 1 i 2, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
  - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
  - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
  - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD oraz ZN przeznaczone są na cel publiczny.

Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową, czyli rolniczą.

### § 11.

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów przyległych do ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KP:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej biegnącej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KP oraz w miarę potrzeby na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN,
  - b) do chwili wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni,
  - c) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowania powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - d) warunki podłączenia do sieci wodociągowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci.
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KP oraz w miarę potrzeby na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiorników (szamb) lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków mechaniczno-biologicznych. Każdorazowo należy uzyskać wymagane opinie i uzgodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - c) przewody instalacji kanalizacyjnej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - d) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci.
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych z posesji - do gruntu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
  - b) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do projektowanej kanalizacji deszczowej,
  - c) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
- 4) w zakresie melioracji wodnych - w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych. Dokumentację należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 5) w zakresie energii elektrycznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, napowietrznej NN i budowę nowej sieci kablowej NN w projektowanych ulicach KD i KP oraz w miarę potrzeby na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN,
  - b) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- c) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci.
- 6) w zakresie telekomunikacji (łączości):
  - a) podłączenie do projektowanej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KP oraz w miarę potrzeby na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN sieci kanalizacji telekomunikacyjnej,
  - b) skrzyżowania i zbliżenia projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
  - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej po wybudowaniu centrali rejonowej i przyłącza kablowego w/g warunków uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz i w energię ciepłą - dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie na gaz płynny lub olej opałowy.
- 8) w zakresie wywozu odpadów komunalnych - odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych.

### ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

#### § 12.

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

#### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

#### § 14.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina

.....