

**UCHWAŁA NR XIII/86/2003
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 21 października 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego we wsi Żórawina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) w związku 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) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XXII / 304 / 2001 z dnia 23 listopada 2001 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina, Rada Gminy Żórawina uchwała, co następuje :

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina, obejmujący działkę nr 297/1, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
 - 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.
2. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
4. **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

5. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
6. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
7. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
8. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające minimalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.
9. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
10. **Usługach obsługi komunikacji** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie : detalicznego handlu paliwami, motelu oraz warsztatów obsługi pojazdów liczących powyżej 3 stanowisk naprawczych.
11. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej.

§ 4.

Przeznaczenie terenów

1. **UKS - *przeznaczenie podstawowe* - usługi obsługi komunikacji, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi drobnego handlu detalicznego, gastronomii.
 - 2) Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 80 % powierzchni działki.
 - 3) Ustala się obowiązek wydzielenia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, zaleca się wydzielenie min 1 stanowiska / 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 4 stanowiska.
 - 4) Warunki włączenia do drogi powiatowej nr 346 należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 5.

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
 - 1) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Wrocławskiej (drogi powiatowej nr 346 o parametrach ulicy zbiorczej **Z 1/2**),
 - 2) 6 m od granicy cieku Żórawka stanowiącego północną granicę opracowania,
2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu, bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym.
3. Ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
4. Ustala się stosowanie połaci dachowych o nachyleniu 30 – 45 °.

§ 6.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**1. Zaopatrzenie w wodę :**

- 1) Z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Żórawina, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

2. Kanalizacja sanitarna

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do kanalizacji sanitarnej wsi Żórawina, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

3. Kanalizacja deszczowa -

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej prowadzonej w ulicy Wrocławskiej (**Z 1/2 nr 346**).
- 2) Teren należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych do sąsiadującego cieku wodnego (Żórawka) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz zgody jego zarządcy.

4. Elektroenergetyka - zasilanie elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia,

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej położonej poza granicami terenu objętego planem.
- 2) Ustala się prowadzenie kablowych linii niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

5. Zaopatrzenie w ciepło :

- 1) Z indywidualnego źródła zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz płynny itp.) nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

6. Telekomunikacja :

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia z lokalnej sieci rozdzielczej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

7. Usuwanie odpadów komunalnych - wywóz na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych, z wyłączeniem odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi.**8. Melioracje**

- 1) Należy uwzględnić potrzeby odtworzenia uszkodzonej sieci w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych - koszty odtworzenia sieci melioracyjnej spoczywają na Inwestorze zabudowy.

§ 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów**1. Ochrona środowiska kulturowego.**

- 1) Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w granicach strefy "K" ochrony konserwatorskiej ustala się następujące wymagania :
 - a) Formę architektoniczną zabudowy projektowanej w granicach planu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 2) Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w sąsiedztwie strefy "OW" obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) O wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych związanych z prowadzeniem prac ziemnych (w tym budowa podziemnej infrastruktury technicznej) należy powiadomić inspekcję zabytków archeologicznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
 - b) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
 - c) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnioskujących w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego.

- 1) Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 2) Ustala się obowiązek zagospodarowania niezabudowanych części działek budowlanych zielenią urządzoną lub ogrodową stanowiącą min. 20 % powierzchni działki.

§ 8.

W granicach określonych w § 1. tracą moc obowiązującą ustalenia :

1. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żórawina, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żórawina nr VIII / 67 / 2003 z dnia 1 lipca 2003 r.
2. Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XIV/71/88 z dnia 14 czerwca 1988 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 13 / 88 poz. 193).

§ 9.

Ustala się 20 % stawki procentowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady Gminy