

ZARZĄD GMINY ŻÓRAWINA

Z M I A N A  
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻÓRAWINA

TURÓW - część dz. 137 i 138  
13 MN - 14 U / MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej  
i usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową

ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻÓRAWINA  
NR XX / 131 / 96 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 1996 r.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WROCŁAWSKIEGO  
NR 2 Z DNIA 17 lutego 1997 r. POZ. 8

OPRACOWANIE P.P.U. PRO URBI

Autor :

mgr Lesław Witkowski

mgr Lesław Witkowski  
Uprawniony do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
Nr ewid. uprawnień 1444/94

Dyrektor PRO URBI :

mgr Zofia Secomska-Marek

Żórawina , 1996 r.

UCHWAŁA  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
NR XX / 131 / 96 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 1996 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89 z 1994 r., poz. 415) i 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) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr VII / 46 / 95 z dnia 31.03.1995, Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zmianę 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 terenu położonego we wsi Turów - obejmującego obszar w granicach dz. 137 i 138, o powierzchni około 4 ha.

§ 2.

Granica terenu objętego zmianą planu określona jest na rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina dla terenu wymienionego w § 1, opisanego jako :

„ **RP** - tereny użytków rolnych - obowiązuje zakaz gnojowicowania na terenach określonych wg rysunku planu,

ulegają zmianie na :

**13 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,

**14 U/MN** - teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,

**ZI** - zielen izolacyjna od drogi krajowej nr 395

**KD V (Z 1/2)** - droga lokalna, gminna, V klasy technicznej

**KD VII (D 1/2)** - droga lokalna, gminna, VI klasy technicznej

2. W granicach terenu wymienionego w § 1. niniejszej uchwały zachowują moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina w odniesieniu do terenu położonego w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 395 (KD IV).

#### § 4.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem " 13 MN ", obowiązują następujące ustalenia :

##### 1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowa funkcja terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, nie wymagające realizacji odrębnych obiektów budowlanych i uciążliwego transportu dostawczego,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych, produkcyjnych lub hodowlanych stwarzających uciążliwości 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

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (poddasze użytkowe), bryła budynku w układzie horyzontalnym, dachy o symetrycznym układzie połączeń, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej,
- 2) zaleca się podkreślenie w elewacjach budynków mieszkalnych podziałów horyzontalnych w formie pasów międzykondygnacyjnych lub gzymsów koronujących,
- 3) zabrania się stosowania w budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z możliwością przeznaczenia wolnego pasa terenu w granicach działki, od strony ulicy wewnątrzsiedlowej, na cele zieleni niskiej - ozdobnej (trawniki, krzewy ozdobne, żywopłoty) oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanej z budynkiem mieszkalnym (szambo), sytuowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) garaże oraz budynki gospodarcze lokalizowane mogą być w granicach działek jako obiekty wolnostojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią - wyłącznie jako obiekty posiadające wspólną ścianę z odpowiadającym budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
- 7) ogrodzenia posesji od strony terenów publicznych (dróg) należy wykonywać jako ażurowe, z przewagą materiałów naturalnych (drewno, kamień, materiały ceramiczne, kamiennie dopuszcza się okładziny imitujące piaskowiec lub ceramikę), dopuszcza się również stosowanie żywopłotów,
- 8) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 9) ustala się jako nieprzekraczalne następujące wielkości emisji hałasu (mierzone na granicy

własności) :

- w dzień - 45 dB(A)
- w nocy - 35 dB(A)
- krótkotrwałe natężenie dźwięku - 70 dB(A)

### 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę - przyłączami z lokalnej sieci rozdzielczej, prowadzonej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, włączonej do istniejącego wodociągu  $\varnothing$  150, biegnącego wzdłuż drogi krajowej KD IV nr 395.
- 2) odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - docelowo lokalną siecią rozdzielczą kanalizacji sanitarnej do zbiorczej, wiejskiej kanalizacji sanitarnej wsi Turów - Wojkowice,
- 3) 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,
- 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 - zasilanie przyłączami z lokalnej sieci rozdzielczej NN (napowietrznej lub kablowej), prowadzonej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach,
- 6) telekomunikacja - przyłącza z lokalnej sieci rozdzielczej kablowej (prowadzonej w chodnikach) lub napowietrznej,
- 7) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

### § 5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem „ 14 U / MN ” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - teren usług, z preferencją handlu detalicznego,
- 2) dopuszcza się, jako funkcję towarzyszącą, zabudowę mieszkaniową właściciela obiektu usługowego,
- 3) w granicach terenu należy przewidzieć lokalizację parkingu dla pojazdów osób korzystających z obiektu usługowego,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu oraz zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu, jak w § 4 niniejszej uchwały,

- 5) ustala się obowiązek przedłożenia koncepcji zagospodarowania terenu na etapie wystąpienia o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### § 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem " **ZI** " obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń izolacyjna od drogi krajowej nr 395, chroniąca przed negatywnym oddziaływaniem drogi teren zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej prowadzonych wzdłuż linii rozgraniczającej w/w drogi (przesyłowe odcinki wodociągu, kanalizacji sanitarnej, magistralne kable elektroenergetyczny i telekomunikacyjny), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami.

#### § 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem " **KD V (Z 1/2)** " obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - droga gminna lokalna, V klasy technicznej, dostępna bez ograniczeń, docelowo o parametrach ulicy zbiorczej (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ruch dwukierunkowy):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20 m,
  - b) szerokość jezdni = 6,0 - 7,0 m.
  - c) w przekroju drogi uwzględnić: chodniki, pasy zieleni (trawniki, drzewa ozdobne), pasy infrastruktury technicznej.
- 2) w granicach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego (wodociąg, kanalizacja sanitarne, kanalizacja burzowa, linie elektroenergetyczne - kablowe lub napowietrzne, linie telekomunikacyjne - kablowe lub napowietrzne, przewody gazowe), zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach,
- 3) w projekcie technicznym lokalnej sieci elektroenergetycznej NN należy przewidzieć lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

#### § 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem " **KD VII (D 1/2)** " obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - droga lokalna wewnątrzosiedlowa, VI klasy technicznej, dostępna bez ograniczeń, docelowo o parametrach ulicy dojazdowej (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ruch dwukierunkowy):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14 m,

- b) szerokość jezdni = 5,0 - 6,0 m.
  - c) w przekroju drogi uwzględnić: chodniki, pasy zieleni (trawniki, drzewa ozdobne), pasy infrastruktury technicznej.
- 2) w granicach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja burzowa, linie elektroenergetyczne kablowe lub napowietrzne, linie telekomunikacyjne - kablowe lub napowietrzne, przewody gazowe), zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach.

#### § 9.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem " **KD IV** " obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina w zakresie dotyczącym przebiegu drogi krajowej nr 395 Wrocław - Strzelin.

#### § 10.

1. Teren objęty niniejszą zmianą planu znajduje się w granicach konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji „ E ” dominanty krajobrazowej jaką stanowi kościół Parafialny p.w. Najświętszej Marii Panny wraz z przyległą częścią zabudowy wsi Turów, w związku z powyższym nową zabudowę mieszkaniową należy poddać szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły, zgodnie z warunkami określonymi w § 4 ust 1 - 3 niniejszej uchwały.
2. Teren objęty niniejszą zmianą planu znajduje się w sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych o metryce pradziejowej i średniowiecznej, w związku z powyższym wszelkie prace ziemne muszą być bezwzględnie 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 nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

#### § 11.

W odniesieniu do terenów określonych w § 1. niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, z wyłączeniem ustaleń dotyczących terenu w liniach rozgraniczających drogi krajowej KD IV nr 395.

#### § 12.

Dla terenów oznaczonych symbolem „ 13 MN oraz 14 U/MN ” ustala się stawkę procentową w wysokości 20 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętej niniejszą zmianą planu

gminy, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości, w przypadku zbycia nieruchomości objętej niniejszą zmianą w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego 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).

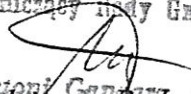
§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Antoni Gąbka  
Przewodniczący Rady Gminy