

ZARZĄD GMINY ŻÓRAWINA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI ŻÓRAWINA
(część działki nr 586)**

Uchwała nr. XXXVII/370/2002 .Rady Gminy Żórawina z dnia 25 kwietnia 2002 r.

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 118 z dnia 3 czerwca poz. 1707, 2002 R

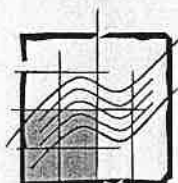
Autorzy:

mgr inż. Krzysztof Mularczyk
uprawnienia urbanistyczne Nr 1562
mgr inż. Mirosław Śmietanka
mgr inż. Sylwia Wróbel
dr Kurt Fleckenstein

Dyrektor biura:

mgr Tomasz Achremowicz

Żórawina, 2002



REGIOPLAN

Wrocław · Mannheim · Drezno · Berlin · Salzburg

UCHWAŁA NR XXXVII/370/2002

Rady Gminy Zórawina z dnia 25 kwietnia 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Zórawina.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 zmiany: z 1999 r. - Dz.U. Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. - Dz. U. Nr 12, poz. 136, Dz. U. Nr 109, poz. 1157, Dz. U. Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. - Dz. U. Nr 14, poz. 124; Dz. U. Nr 100, poz. 1085, Dz. U. Nr 115, poz. 1229, Dz. U. Nr 154, poz. 1804), w związku z uchwałą Rady Gminy Zórawina XXIX/284/2001 z dnia 20 czerwca 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Zórawina, Rada Gminy Zórawina uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Zórawina, w granicach części działki o numerze ewidencyjnym 586.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przeznaczenia,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice stref terenów chronionych:
 - a) strefa B ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa K ochrony krajobrazu,
 - c) strefa OW obserwacji archeologicznej,
 - d) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

1. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, tożsamy z funkcją dominującą,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu linię, którą nie może przekroczyć żaden element zabudowy,
- 8) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolnostojącym, bliźniaczym z wykluczeniem szeregowego i atrialnego oraz budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż cztery mieszkania lub zespół takich budynków,
- 9) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz obiekty małej architektury ogrodowej,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu) na której został zlokalizowany,
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnie nieutwardzoną pokrytą roślinnością,
- 12) **działalności nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności w zakresie: emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, związków złoonych, hałasu, wibracji oraz niejonizującego promieniowania

elektromagnetycznego, które w wyniku eliminowania lub ograniczenia nie przekroczą parametrów dopuszczalnych przez obowiązujące normy i przepisy szczegółowe na granicy nieruchomości gruntowych będących w dyspozycji inwestora.

§ 5.

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 1. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się:
 - 1) nieuciążliwe usługi handlu, gastronomii oraz ⁴ rzemiosła jako wbudowane o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - 2) garaże oraz budynki gospodarcze jako wbudowane lub wolnostojące,
 - 3) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące teren.
 2. Ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) działalności produkcyjnych, hodowlanych oraz składów i magazynów.
 3. Obowiązują warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 6 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej dach spadzisty o kącie nachylenia minimum 30° pokryty materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 50 %,
 - 5) minimalna powierzchnia działki - 700 m²,
 - 6) w przypadku realizacji funkcji usługowej ustala się obowiązek wydzielenia w granicach działek poszczególnych inwestorów miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 4. W celu zminimalizowania uciążliwości pochodzących od ruchu samochodowego na drodze powiatowej postuluje się zagospodarowanie pasa o szerokości 10m wzdłuż drogi pod zieleń zwartą, zimozieloną.
2. UP - przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych.
 1. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi nie przeznaczone na stały pobyt ludzi:
 - 1) oświaty (szkoły, przedszkola),
 - 2) zdrowia i opieki społecznej (ośrodek zdrowia, pomocy społecznej),
 - 3) społeczno-kulturalne (siedziby organizacji charytatywnych, centra kultury i rozrywki)
 - 4) profilaktyczno-wychowawcze (siedziby organizacji młodzieżowych, obiekty sportu i rekreacji),

- 5) oraz inne, których powyższe grupy nie dotyczą a są związane z działalnością parafii rzymsko – katolickiej pw. św. Józefa .
2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz remonty istniejących obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) usługi handlu i gastronomii jako towarzyszące funkcji podstawowej i nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku usługowego,
 - 3) garaże oraz budynki gospodarcze jako wbudowane lub wolnostojące,
 - 4) zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
 - 5) urządzenie i sieci infrastruktury technicznej obsługujące teren.
3. Ustala się zakaz lokalizowania:
 - 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) w strefie ochronnej cmentarza wyznaczonej w odległości 50m od istniejącej granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz związanych z produkcją bądź magazynowaniem artykułów spożywczych.
4. W przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz budowy obiektów obowiązują warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - 2) dla obiektów usługowych dach spadzisty o kącie nachylenia minimum 30⁰ pokryty materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki - minimum 30%,
 - 5) minimalna powierzchnia działki - 700 m²,
 - 6) obowiązuje wyznaczenie w granicach działek poszczególnych inwestorów miejsc postojowych dla użytkowników stałych jak i przebywających okresowo.

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji obsługującej obszar opracowania planu (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **Dx** – ciąg pieszo jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 5m,
 - 2) **D1/2** – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających - minimum 10m,
 - 3) **Z1/2** – droga powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających - minimum 20m.
2. Obowiązuje wydzielenie ścieżek linii rozgraniczających dróg na skrzyżowaniach:
 - a) dróg gminnych o wymiarach 5m x 5m,
 - b) drogi gminnej z powiatowych o wymiarach 10m x 10m.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) 10 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej symbolem Z1/2,

- 2) 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych oznaczonych symbolem D1/2, Dx.

§ 7.

Uzbrojenie terenu.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) projektowane i przewidziane do remontów, rozbudowy sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, możliwie poza obrębem pasa drogowego,
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od zasady o której mowa w ppkt. 1 pod warunkiem zachowania:
 - a) uzgodnienia z właścicielami nieruchomości,
 - b) zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 5 uchwały,
 - c) przepisów szczegółowych przy projektowaniu sieci.
 - 3) wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w §1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej,
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej na terenach nowego zainwestowania na warunkach określonych przez administratora sieci,
3. W zakresie **odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych** ustala się:
 - 1) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków systemem grawitacyjno - tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
 - 3) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
4. W zakresie **odprowadzania wód deszczowych** ustala się:
 - 1) rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania,
 - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie inwestora,
 - 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami mogącymi pogorszyć stan środowiska,
5. W zakresie **gromadzenia i usuwania nieczystości stałych** ustala się:
 - 1) ich stopniową segregację i gromadzenie w pojemnikach opróżnianych okresowo, wywożonych na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych,
 - 2) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci oraz stacji R - 2764, a po wyczerpaniu jej możliwości z nowej stacji zlokalizowanej na terenie własnym inwestora,
 - 2) w przypadku kolizji z planowaną zabudową linię kablową nN należy przesunąć poza teren zabudowy (wzdłuż ulicy) staraniem i na koszt inwestora,

- 3) rozbudowę sieci oraz budowę nowych urządzeń w zależności od przewidywanego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym.
7. Ze względu na możliwość wystąpienia sieci drenarskiej na wskazanym terenie należy w przypadku jej uszkodzenia powiadomić Regionalny Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz działające na terenie spółki wodne. Następnie sporządzić dokumentację techniczną zawierającą projekt przebudowy sieci drenarskiej. Wszelkie prace naprawcze należy dokonać na koszt inwestora oraz prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej.

§ 8.

Wymogi w zakresie ochrony środowiska

1. Uciążliwości i szkodliwości w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złownych, hałasu i wibracji oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być eliminowane lub ograniczone w oparciu o przepisy szczegółowe na nieruchomościach gruntowych będących w dyspozycji inwestora.
2. Na rozpatrywanym obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
3. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej gleby o bonitacji wyższej niż IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowane oraz budowle, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
4. Na obszarze o którym mowa w § 1 ustala się zakaz składowania i unieszkodliwiania odpadów oraz lokalizacji miejsc związanych z gromadzeniem złomu.
5. Teren o którym mowa w § 1 znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Trzeciorzędowych nr 321 (według mapy GZWP w Polsce z 2000r).

§ 9.

Wymogi w zakresie ochrony zabytków.

1. W obrębie strefy B - ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie: modernizacji, przebudowy, adaptacji, remontów oraz prowadzenia budów.
2. W obrębie strefy K- strefę ochrony krajobrazu ustala się wymóg uzyskania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie usytuowania nowych inwestycji.
3. W obrębie strefy OW – strefy obserwacji archeologicznej ustala się wymóg ustanowienia obserwacji archeologicznej przy prowadzeniu jakichkolwiek prac ziemnych. W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych obowiązuje rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10.

Przepisy końcowe.

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina zatwierdzonego uchwałą nr XIV/71/88 Gminnej Rady Narodowej z dnia 14 czerwca 1998 r (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej Województwa Wrocławskiego nr 13/88 poz. 193 z dnia 14.06.1988) w części dotyczącej obszaru objętego planem.
2. Ustala się następującą stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości - w przypadku jej zbycia - zgodnie z art. 10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – 20%.

4

§ 11.

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 12.

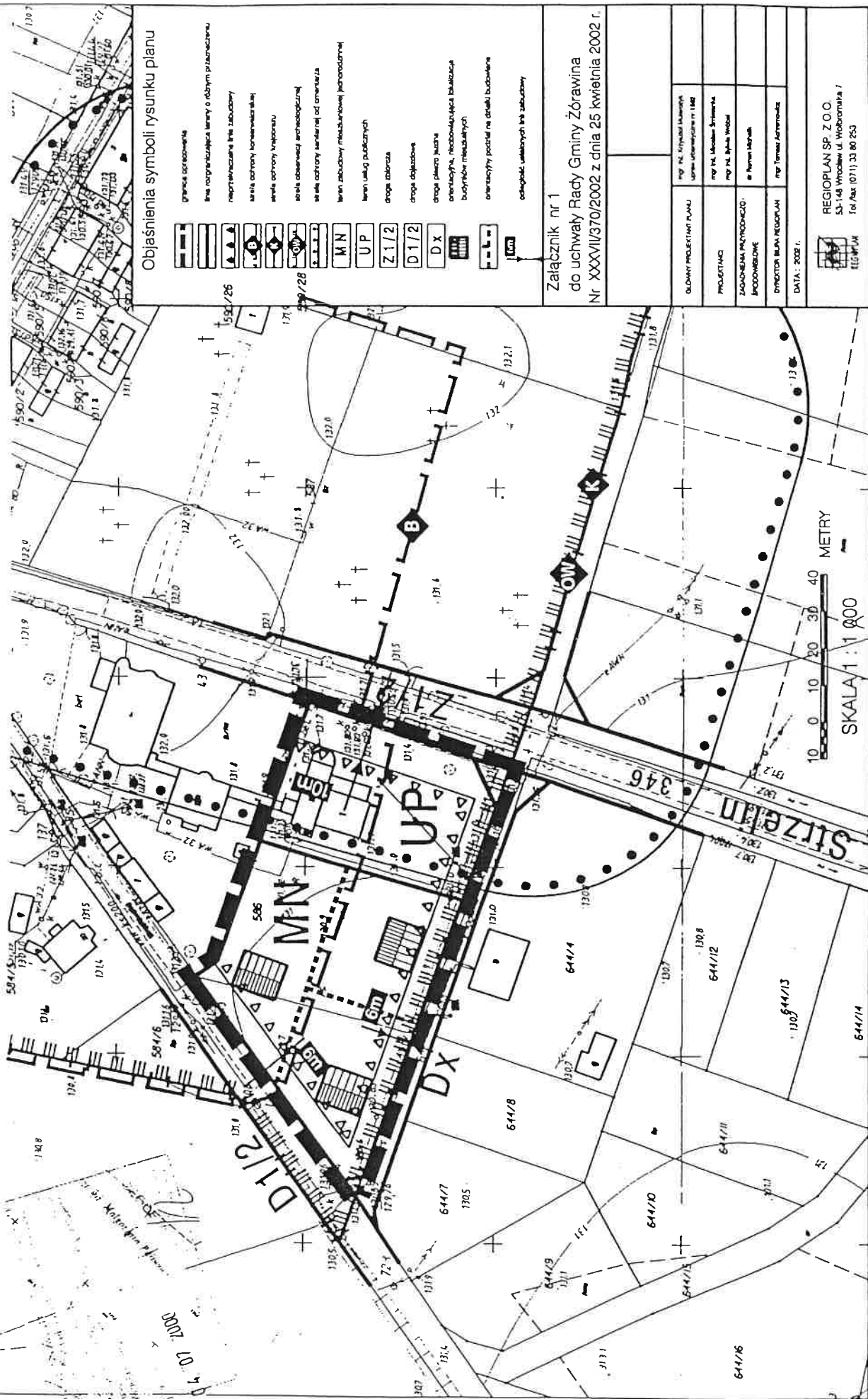
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Organa
Marek Organa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI ŻÓRAWINA SKALA 1:1000



Objaśnienia symboli rysunku planu

- granica obrębowa
- linie rozgraniczające budynki o różnym przeznaczeniu
- reprezentowane linie zabudowy
- linie zabudowy komunalno-wielokamiennych
- linie zabudowy trójparteru
- linie zabudowy architektonicznej
- linie zabudowy szeregowej od strony ulicy
- linie zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnej
- linie ulic publicznych
- drogi tabloras
- drogi dojazdowe
- drogi planowo-kanałowe
- orientacyjne, nieokreślone tabulki
- budynków mieszkalnych
- orientacyjny podział na działki budowlane
- odległość ułożonych linii zabudowy

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Gminy Żórawina
Nr XXXVII/370/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.

OLYMPIA PROJEKT WARSZAWA	mgr inż. Krzysztof Krawczyk mgr inż. Urszula Krawczyk
PROJEKTANT	mgr inż. Lesław Świątek
ZAGŁOŚNIENIA PRZYJMUJĄCO	mgr inż. Jolanta Wólczyńska
PROJEKTOWANE	mgr inż. Paweł Krawczyk
DYREKTOR BIURA PROJEKTANTÓW	mgr Tomasz Jankowski
DATA : 2002 r.	

REGIOPLAN SP. Z O.O.
53-148 Wrocław ul. Woborniana 7
Tel./Fax (071) 33 80 253

SKALA 1 : 1 000
0 10 20 30 40 METRY

