

**UCHWAŁA NR IX/64/07**  
**RADY GMINY ŻÓRAWINA**  
**z dnia 28 września 2007 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego we wsi Galowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXV/163/2006 r. Rady Gminy Żórawina z dnia 5 czerwca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Galowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Galowice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
  - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**Rozdział I**

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Galowice, obejmujący dz. 3/1, 9/1 i część 144dr.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) Granice obszaru objętego planem.
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

## § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważają tj. zajmują powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. **Drogach wewnętrznych** – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, o charakterze dróg osiedlowych oraz dojazdowych do gruntów rolnych, wydzielane i utrzymywane godnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
9. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
10. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

## § 5.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

## § 6.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej****1. Komunikacja:**

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 5) Przy wzroście natężenia ruchu, po zmianach przeznaczenia terenów, włączenia wewnętrznych układów komunikacyjnych do drogi **KDZ 1/2** wymagać będą jej przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 6) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 7) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w następujących ilościach w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) oraz co najmniej 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej.

**2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

**3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Galowice.
- 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

**4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie.
- 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

**5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
- 2) Ustala się lokalizację stacji transformatorowej w rejonie oznaczonym symbolem **E**.
- 3) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.
- 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### 8. Zaopatrzenie w ciepło:

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

#### 9. Telekomunikacja:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

#### 10. Usuwanie odpadów komunalnych:

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

#### 11. Melioracje:

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

### § 7.

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

## Rozdział III Ustalenia szczegółowe

### § 8.

**01 - 05 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połąci dachowych; o spadkach  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej.

2) Ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy i zróżnicowanych wysokościach.

3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Ustala się zakaz prowadzenia jako usług towarzyszących działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

2) Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

**4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:

a) 8 m. od linii rozgraniczającej drogi (**KDL 1/2**).

b) 6 m. od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2** i **KDW**.

2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3.

3) Ustala się zakaz realizacji bezpośrednich wjazdów na drogę powiatową nr 1956D (**KDL 1/2**) z terenów **01MN**, **03MN** i **05MN**.

4)

**6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.

2) Dopuszcza się wydzielanie na terenach **MN** niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną np. stacji transformatorowej (oznaczonej jako lokalizacja orientacyjna symbolem **E**); lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci elektroenergetycznej. Działkę pod stację transformatorową należy wydzielić jednocześnie z podziałem terenów na poszczególne działki budowlane.

- 3) Dopuszcza się podział terenów na samodzielne działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:
  - a) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż:
    - W zabudowie wolnostojącej = 800 m<sup>2</sup>
    - W zabudowie bliźniaczej = 400 m<sup>2</sup>
  - b) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż:
    - W zabudowie wolnostojącej = 22 m.
    - W zabudowie bliźniaczej = 11 m.
- 4) Do działek wydzielanych w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).

#### § 9.

**KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice/drogi publiczne klasy dojazdowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.
- 2) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urzędzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Lokalizacja nośników reklamowych wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
- 2) Szerokość jezdni – minimum 5 m.
- 3) Zalecany przekrój ulicy: 1 jezdni, 2 pasy ruchu, chodniki.

#### § 10.

**01 – 03 KDW - przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządców poszczególnych sieci i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
- 2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 3,5 m.

#### § 11.

W granicach obszaru objętego planem nie występują : obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące

organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe.**

##### § 12.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. Dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (**KDD 1/2, KDW 1/2**) oraz infrastruktury technicznej (**E**) - w wysokości 0,1 %.
2. Dla pozostałych terenów - w wysokości 20 %.

##### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

##### § 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr IX/64/07  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 28 września 2007 roku**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Galowice**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Żórawina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).



**Załącznik nr 3  
do uchwały nr IX/64/07  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 28 września 2007 roku**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania**  
**przestrzennego terenu położonego we wsi Galowice**  
**inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich**  
**finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.