

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 5 sierpnia 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych we wsi Mędlów**

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 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XXXII/308/2001 z dnia 23 listopada 2001 r. Rada Gminy Żórawina uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Mędlów, obejmujących działki nr 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6 oraz część dz. 87/1dr., 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

Ilećroć 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** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia i opieki społecznej, pośrednictwa finansowego, usług związanych z nieruchomościami i prowadzeniem działalności gospodarczej, jednostek projektowych i consultingowych oraz innych nieuciążliwych usług dla ludności (z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw 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, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

§ 4

Przeznaczenie terenów

1. MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi niewymagające uciążliwego transportu dostawczego oraz nieprzekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3) Ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami szczególnymi do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

4) Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek.

5) W przypadku lokalizacji dopuszczalnych funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności 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 2 stanowiska.

2. L 1/2 – przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna, śladem drogi gminnej,

1) Szerokość w liniach rozgraniczających 14–16 m.

2) Minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

3) W liniach rozgraniczających ulicy **L 1/2** dopuszcza się:

a) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

b) Lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji

z właściwym zarządcą drogi.

c) Lokalizację miejsc parkingowych oraz zatok postojowych dla pojazdów komunikacji publicznej.

d) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań ulic, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 5

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

1) 7 m od linii rozgraniczającej ulicy **L 1/2**,

2) 6 m od wschodniej granicy terenu objętego planem (dz. 88dr).

2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, 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 $40 - 45^0$.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. **Zaopatrzenie w wodę:** rozdzielczą siecią wodociągową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

2. **Kanalizacja sanitarna**

1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem grawitacyjno-tłocznym o średnicach ϕ 200 – 300 mm, przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) Ścieki odprowadzone do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu w kierunku północnym.

3) Ze względu na uwarunkowania wysokościowe i rozwiązania techniczne dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu przebudowy sieci.

4) Dopuszcza się do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej użytkowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych w obrębie własności zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. **Kanalizacja deszczowa** – odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej prowadzonej w ulicy lokalnej **L 1/2** lub z zastosowaniem studni chłonnych.

1) 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.

2) Odprowadzenie wód opadowych do rowów wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz zgody ich zarządcy.

4. **Elektroenergetyka** – zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową 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 –

Z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz płynny itp.) niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

6. 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.

7. Usuwanie odpadów komunalnych –

Wywóz odpadów na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.

8. Melioracje –

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 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 właściwej służby ochrony 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, niewnikających 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. 60% powierzchni działki w zabudowie MN.

§ 8

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.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 10

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Mędłów, obejmujący działki nr 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6 oraz część dz. 87/1dr., wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

MAREK STANISŁAW OSIŃSKI

[Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Żórawina z dnia 5 sierpnia 2003 r. \(poz. 3127\)](#)