

**UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 27 czerwca 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Mędlów  
(położonego na południe od drogi gminnej Mędlów – Turów)**

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) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XVII/264/2001 z dnia 4 kwietnia 2001 r. Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Mędlów (położonego na południe od drogi gminnej Mędlów–Turów), zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 2) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
  - 3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury.
  - 4) Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
  - 5) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych i rolnych.
  - 6) Tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2**

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000, 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**

Ilekroć 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 1:1000, 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,
- 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. 1.1 – 1.5 MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.**

- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 szczególnie 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 przeznaczanie 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

## **2. RP – przeznaczenie podstawowe – użytki rolne.**

1. Zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z prowadzoną produkcją rolniczą zgodnie z przepisami szczególnie (w tym siedliska rolników), z wyłączeniem lokalizacji obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz wielkotowarowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych.
2. Dopuszcza się lokalizację stawów rybnych o charakterze hodowlanym, wymagane uzyskanie opinii właściwego terenowo zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
3. Dla zabudowy, o której mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania :
  - a. inwestor na własny koszt doprowadzi do siedliska drogę, niezbędną infrastrukturę techniczną (wodociąg, energia elektryczna) oraz zapewni bezpieczny sposób utylizacji ścieków bytowo-gospodarczych i hodowlanych,
  - b. na inwestorze spoczywa obowiązek zapewnienia warunków prowadzenia działalności rolniczej w sposób niepowodujący zagrożenia dla środowiska przyrodniczego – ze względu na ochronę gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza i zieleni.
4. Postuluje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej o charakterze biologicznej obudowy cieków oraz osłonowym, wzdłuż południowej granicy planu w celu stworzenia izolacji akustycznej od autostrady A 4.
5. Zezwala się na prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

## **3. RO – przeznaczenie podstawowe – sady i ogrody.**

1. Dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych, garaży, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi (w tym oczek wodnych o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym).
2. Zezwala się na prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

**4. EE – przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych** (stacja transformatorowa).

- 1) Ustala się budowę kubaturowej stacji transformatorowej, dach spadowy, o skali i charakterze nawiązującym do dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Lokalizacja stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu może ulec zmianie (przesunięciu) w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządzającym siecią.
- 3) Ustala się obowiązek wydzielenia działki pod stację transformatorową bezpośrednio przy drodze publicznej w celu zapewnienia niezbędnego dojazdu dla służb energetycznych.
- 4) Wielkość działki wydzielonej pod lokalizację stacji transformatorowej winna zapewnić możliwość wykonania na niej odpowiednich obiektów kubaturowych w zależności od typu stacji, przyjmuje się orientacyjnie, że wielkość niezbędnego terenu pod stacją transformatorową wyniesie ok. 150 m<sup>2</sup>.

5. **W** – przeznaczenie podstawowe – **wody otwarte, rowy melioracyjne.**

- 1) Ustala się zakaz rurowania (zabudowy) rowów.
  - 2) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
  - 3) Ustala się obowiązek zachowania pasa terenu o szerokości min. 3 m wzdłuż ciekłu umożliwiającego dostęp do koryta ciekłu w celu prowadzenia konserwacji lub innych prac melioracyjnych.
6. Ustala się linie rozgraniczające tereny komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
- 1) **01 L 1/2** – ulica lokalna, śladem drogi gminnej (granica planu biegnie środkiem jezdni),
    - a. szerokość w liniach rozgraniczających 15–18 m (w tym w granicach planu 7–9 m),
    - b. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.
  - 2) **02, 03, 04, 05 D 1/2** – ulice dojazdowe:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10–12 m,
    - b) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 4,5 m,
    - c) plac manewrowy stanowiący zakończenie ulicy **05 D 1/2** winien posiadać wymiary: 20 x 20 m,
    - d) ustala się obowiązek wytyczenia obustronnych chodników oraz pasów zieleni.
  - 3) **06, 07 Dx** – ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
    - a) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 3,0 m,
    - b) 07 Dx – ciąg pieszo-jezdny o charakterze niepublicznym.
  - 4) Ulice dojazdowe wewnętrzne wydzielone na warunkach § 4 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały są drogami niepublicznymi w rozumieniu przepisów szczególnych, realizacja

niezbędnej infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej obsługującej projektowaną zabudowę (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć elektroenergetyczna) zostanie wykonana na koszt i staraniem właściciela lub współwłaścicieli dróg.

5) W liniach rozgraniczających ulic 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.

6) 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 (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) w odległościach 6–12 m od linii rozgraniczających ulic **D 1/2**.

2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego), 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 w połaci dachowych o nachyleniu 40–45°.

## § 6

### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

1. Dopuszcza się wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek budowlanych lub zmianę istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy)

1) w zabudowie **MN**

- a. wolnostojącej = 20 m,
- a. bliźniaczej = 14 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych

1) w zabudowie **MN**

- a. wolno stojącej = 800 m<sup>2</sup>,
- a. bliźniaczej = 400 m<sup>2</sup>,

2) w zabudowie siedliskowej realizowanej na warunkach § 4 ust. 2 pkt 3 = 2500 m<sup>2</sup>.

3. W przypadku podziału terenów **RP** na więcej niż 2 działki siedliskowe do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dojazd drogą dojazdową o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających, droga ta o parametrach odpowiadających drodze dojazdowej **D 1/2** stanowić będzie drogę wewnętrzną, niepubliczną.

4. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i niepubliczne drogi dojazdowe i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

5. Linie podziałów oznaczone na rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę na warunkach określonych w ust. 1–3.

6. Zaleca się kompleksowe wydzielenie układu komunikacji publicznej dla całości terenu objętego planem.

## § 7

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

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

## § 8

### **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.
1. Na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej należy zrealizować wodociągi rozdzielcze o średnicach co najmniej  $\checkmark$  100 mm, zasilanie budynków przyłączami na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
2. Projektowane wodociągi należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dostosowując ich przebiegi do projektowanego układu komunikacyjnego i planowanej zabudowy.

### **2. Kanalizacja sanitarna.**

1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem grawitacyjno-tłocznym o średnicach  $\checkmark$  200–300 mm, przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi, ścieki odprowadzone do oczyszczalni ścieków komunalnych w Mędłowie (poza obszarem objętym planem).

2) Ze względu na uwarunkowania wysokościowe i rozwiązania techniczne dopuszcza się

prorowadzenie 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.

3) 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 istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych oraz systemem kolektorów deszczowych.

1) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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) Wyloty kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych należy wyposażyć w piaskowniki.

4) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

**4. Elektroenergetyka** – zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia:

1) Ustala się docelowo skablowanie istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia L-126 20 kV oraz przełożenie jej trasy w sposób wskazany na rysunku planu (w linii rozgraniczające projektowanych dróg **D 1/2**) – skablowanie linii wykonać staraniem i na koszt inwestora w porozumieniu z zarządcą sieci.

2) Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej L-126, ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości do 5 m od napowietrznego przewodu elektrycznego; lokalizacja w tej strefie obiektów gospodarczych, garaży lub innych obiektów nieposiadających pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

3) Ustala się prowadzenie kablowych linii niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

4) W celu poprawy warunków zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się lokalizację stacji transformatorowej (**EE**).

5) Lokalizacja stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu może ulec zmianie (przesunięciu) w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządzającym siecią.

6) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację słupowych stacji transformatorowych

sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach publicznych.

**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 na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.

#### **8. Melioracje:**

1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m wzdłuż górnych krawędzi rowów.

2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią wysoką, z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących na warunkach określonych w ust. 1.

3) W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na terenach, na których występuje sieć melioracyjna, należy uwzględnić potrzeby odtworzenia uszkodzonej sieci w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych – koszty odtworzenia sieci melioracyjnej spoczywają na inwestorze zabudowy.

### § 9

#### **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.

### § 10

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

### § 11

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące 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:

1. tereny **MN** = 20%,
2. tereny projektowanej komunikacji drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej = 0%.

### § 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

### § 13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Mędłów położonego na południe od drogi gminnej Mędłów–Turów wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

*MAREK ORGANA*

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Żórawina z dnia 27 czerwca 2002 r. (poz. 2756)**

