

**UCHWAŁA NR VII/47/11
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Mędlów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXII/263/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mędlów 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:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mędlów, zwaną 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.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Mędlów w granicach działek nr 45/6, 45/70, 45/71, 45/72, i 45/73 oraz części działek nr 45/3, 45/4, 45/29 i 84.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych 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;
- 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. 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.

§ 5. Ilekroć 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 uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej- 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, rampy i podesty (wraz z zadaszeniami), tarasy bez podpiwniczenia oraz schody i okapy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub wydzielonego terenu przeznaczonego pod inwestycję; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 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 (w tym podziemne), 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 uzupełniającym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych w granicach obszaru objętego planem, w której roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem 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.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu w granicach obszaru objętego planem wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 odrębnymi;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (parkingowych) w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

b) dodatkowo 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku zapewnienia na terenie działki miejsc postojowych w garażu wolnostojącym, wbudowanym lub podziemnym.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom.

3. Zaopatrzenie w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Mędłów.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Mędłowie.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących 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.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie 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 odrębnymi;
- 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:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z systemowych, zbiorczych źródeł ciepła.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

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

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie określa się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi o charakterze obsługi mieszkańców, w tym w szczególności: usługi handlu, gastronomii, drobnych usług dla ludności, obsługi administracyjnej, gabinety lekarskie itp.;
- 2) usługi o charakterze komercyjnym, w tym w szczególności obsługi bankowej lub księgowej, usług projektowych, usług reklamowych i marketingowych itp.;
- 3) lokale mieszkalne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzona;
- 3) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii dachów ani rodzaju ich pokrycia;
- 2) wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m.;
- 3) w przypadku zastosowania dachu płaskiego dopuszcza się wyniesienie ponad poziom dachu dodatkowej kondygnacji zawierającej wyjście z klatki schodowej oraz pomieszczenia techniczne, zajmującej powierzchnię nie większą niż 20 % powierzchni zabudowy budynku.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony zabytków archeologicznych określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczających dróg dojazdowych (dz. 84dr i 45/4dr), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż 20 m;
- 3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° - 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

§ 12. 2 ITk - tereny infrastruktury technicznej

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia oczyszczania ścieków.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia zaopatrzenia w ciepło i gaz;
- 2) sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Eksploatacja urządzeń nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy w zakresie ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, hałasu, pola elektromagnetycznego, stwarzać zagrożenia pożarowego oraz sanitarnego.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 13. 3 ITe - przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

1. Przeznaczenie uzupełniające: sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: eksploatacja urządzeń nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy w zakresie ponadnormatywnej emisji hałasu, promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 14. 4, 5, 6 KDD 1/2 – drogi/ulice klasy dojazdowej.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi/ulice z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (tereny ITe i ITk) oraz komunikacyjne (tereny KDD 1/2) w wysokości 0,1 %;
- 2) dla terenu MU - w wysokości 30 %.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/47/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

mpzp Mędłów 2011 rysunek planu 06.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/47/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mędlów 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).

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/47/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mędlów 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba