

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 21 października 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Milejowice

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 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zm.), w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr XXIII/199/2000 z dnia 27 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Milejowice, Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Milejowice zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
 - 2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
 - 3) Tereny dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.
 - 4) Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
 - 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
 - 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 7) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
 - 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 - 9) Tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
 - 10) Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 2

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2 000 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) Granica terenu objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.

- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 4) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 5) Granica strefy obserwacji archeologicznej "OW".

§ 3

Ilekróć 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 1:2 000 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, usług osobistych (np. kosmetycznych, fryzjerskich itp.), ochrony zdrowia i opieki społecznej, pośrednictwa finansowego, usług związanych z nieruchomościami i prowadzeniem działalności gospodarczej, jednostek projektowych i consultingowych oraz innych usług o podobnym charakterze, z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw (tj. detalicznej sprzedaży paliw płynnych i gazu dla pojazdów mechanicznych) oraz warsztatów obsługi pojazdów liczących do 2 stanowisk naprawczych.
11. **Rzemiośle** – należy przez to rozumieć drobną działalność gospodarczą polegającą na wytwarzaniu dóbr przy użyciu narzędzi i maszyn, świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację przedmiotów uszkodzonych lub częściowo zużytych, w tym warsztaty obsługi pojazdów liczące powyżej 3 stanowisk naprawczych.
12. **Zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, przetwórstwa surowców i materiałów oraz składowania i magazynowania produktów i towarów (w tym handlu hurtowego), realizowanymi w sposób niezagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, niepowodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności.
13. **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

§ 5

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi **Z 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu),
- 2) 6 m od linii rozgraniczających dróg **L 1/2, D1/2**,
- 3) 6 – 4 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego **Dx**.

2. Wysokość zabudowy na terenach **MR/MN, MN, MN/U U/P i RPU** nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego) lecz nie więcej niż 12 m od powierzchni terenu do szczytu kalenicy; 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°.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) **01 Z 1/2** – droga/ulica zbiorcza, śladem dróg powiatowych nr P-335 i P-342

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 14–18 m,
- b) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 4,5 m,

2) **02 L 1/2** – droga/ulica lokalna, śladem odcinka drogi powiatowej nr P-335

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m,
- b) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 4,5 m,

3) **D 1/2** – ulice dojazdowe:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10–12 m,
- b) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 4,5 m,

4) **Dx** – ciąg pieszo-jezdny:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- b) minimalna szerokość utwardzonej jezdni 3,5 m.

2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się :

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

2) Lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.

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

3. 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.

§ 7

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 **MR/MN** (działki zagrodowe) = 24 m,
- 2) w zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne) = 20 m,
- 3) w zabudowie **MN** :

- a) wolno stojącej = 20 m,
- b) bliźniaczej = 12 m,
- 4) w zabudowie **MN/U** = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) w zabudowie **MR/MN** (działki zagrodowe) = 1 600 m²,
- 2) w zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne):
 - a) wolno stojącej = 900 m²,
 - b) bliźniaczej = 400 m²,
- 3) w zabudowie **MN**:
 - a) wolno stojącej = 900 m²,
 - b) bliźniaczej = 400 m²,
- 4) w zabudowie **MN/U** = 1 200 m².

3. Wydzielane w wyniku podziałów niepubliczne dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego (szerokość min. 5 m w liniach podziału geodezyjnego, min. 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej).

4. Linie podziałów oznaczone na rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę na warunkach określonych w ust. 1–2.

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

§ 8

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów zgodnie z funkcjami podstawowymi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2. Do czasu realizacji docelowych ustaleń planu dopuszcza się możliwość czasowego zagospodarowania terenów na inne cele z zastrzeżeniem następujących warunków:
 - 1) Zostaną zachowane warunki dla realizacji docelowych ustaleń planu.
 - 2) Czasowe zagospodarowanie nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego i zagrożeń dla zdrowia ludzi.

§ 9

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

- 1) Na terenach planowanej zabudowy należy zrealizować wodociągi rozdzielcze o średnicach co najmniej $\text{R } 100$ 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) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem grawitacyjno-tłocznym o średnicach $\text{R } 200\text{--}300$ mm do projektowanej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Wojkowice, przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 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) Do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się użytkowanie i lokalizowanie nowych szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, sytuowanych 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 prowadzenie nowych kablowych linii niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

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

3) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację słupowych stacji transformatorowych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach publicznych lub przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej.

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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

1. Ochrona środowiska kulturowego.

1) Dla oznaczonego na rysunku planu budynku mieszkalnego nr 15, ujętego w konserwatorskim wykazie obiektów architektury i budownictwa ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:

a) należy zachować bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

e) wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej oraz tynkowanego lica ścian zewnętrznych;

f) zamierzenia polegające na remoncie i przebudowie obiektu oraz inne prace wpływające na wygląd budynku należy uzgadniać w urzędzie właściwej służby ochrony konserwatorskiej.

2) W granicach oznaczonej na rysunku planu 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 lub konieczności zmiany technologii.

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.:

a) 60% powierzchni działki w zabudowie MN,

b) 20% powierzchni działki w zabudowie MN/U.

3. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1) Sieci elektroenergetyczne – w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV, w odległości 5 m od osi linii ustala się :

a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

c) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu do lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 11

1. W granicach określonych w § 1. zachowują moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Milejowice (obejmującego dz. nr 18/5), zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXII / 186 / 2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r.

2. 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).

§ 12

Ustala się 20% stawki procentowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącej 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, z wyłączeniem terenów projektowanej komunikacji (**Z 1/2**, **L 1/2**, **D 1/2** oraz **Dx**) oraz infrastruktury technicznej (EE), dla których stawka wynosi 1%.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

MAREK STANISŁAW OSIŃSKI