



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 października 2020 r.

Poz. 5607

### UCHWAŁA NR XX/166/20 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 29 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XI/73/19 Rady Gminy Żórawina z dnia 13 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin, 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 ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Rzeplin, w północno-wschodniej części terenów zurbanizowanych wsi.

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

**§ 3.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych

w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeb;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 5) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 2) zabudowa zagrodowa - oznaczona symbolem RM;
- 3) droga wewnętrzna - oznaczona symbolem KDW;

4) droga gospodarcza transportu rolnego - oznaczona symbolem KDg.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:
  - 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu MN/U ustala się:**

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej = 500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej = 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

**§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) w granicach terenu RM wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio: jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) w granicach terenu MN/U wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio: jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą wewnętrzną KDW;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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 ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych.

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

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zielenie urządzone.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinnej typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 2,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 0,40,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej maksymalnie 0,80;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 6) ustala się zastosowanie w budynkach dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z na rysunkiem planu):
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) 4 m - 6m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego 1KDg.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub grafitowym.

**§ 12.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 1,20;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,40;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 6) ustala się zastosowanie dachów:
    - a) w budynkach mieszkalnych: dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - b) w budynkach gospodarczych służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu i w garażach: dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z na rysunkiem planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego 1KDg,
    - b) 3 m od strony wschodniej linii rozgraniczającej terenu.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub grafitowym.

**§ 13.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 1 m do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).

**§ 14.** Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 1m do 13m (zgodnie z rysunkiem planu).

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

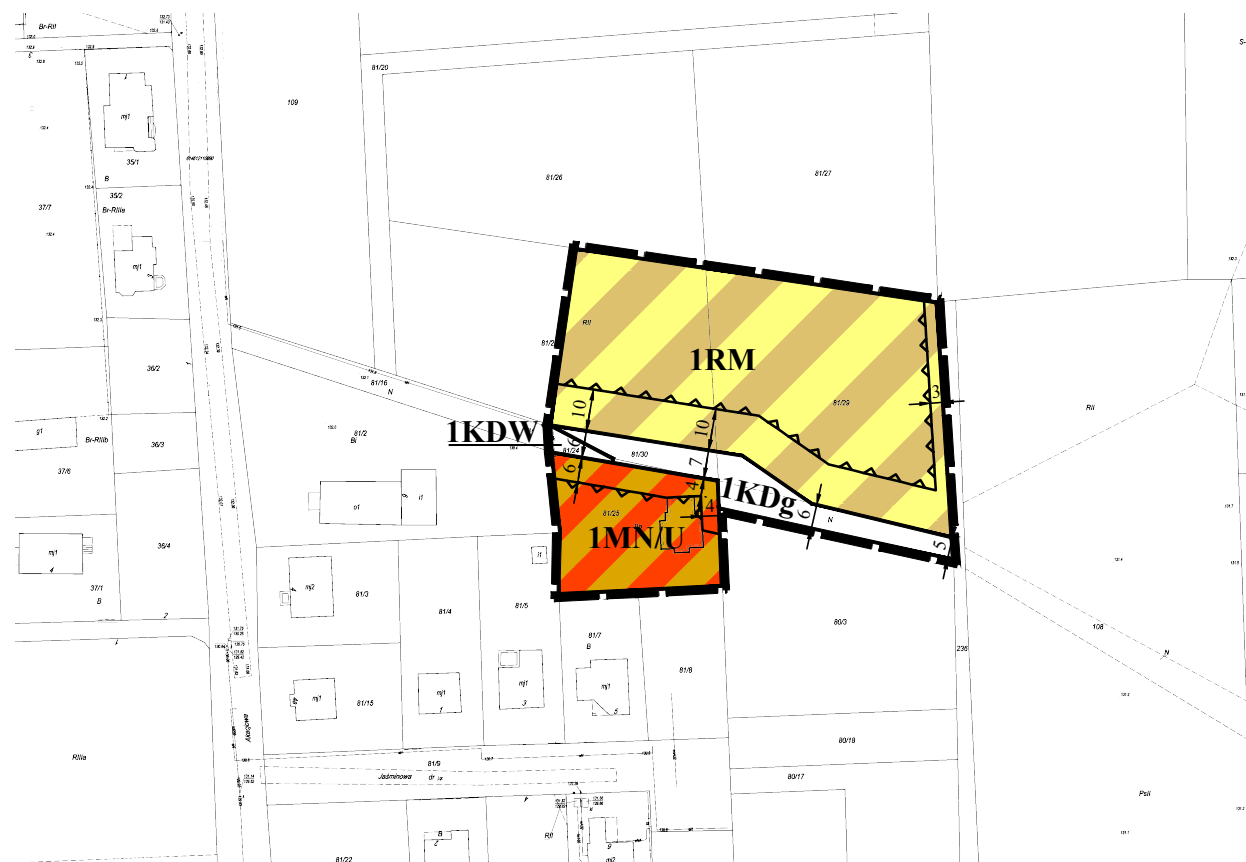
**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

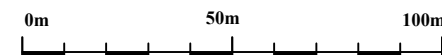
Przewodniczący Rady Gminy:  
**Michał Duszyński**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE GEODEZYJNYM RZEPLIN

## RYSUNEK PLANU



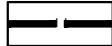



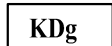
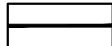
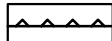
skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XX/166/20  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2020 R.

### LEGENDA:

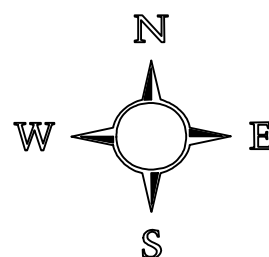
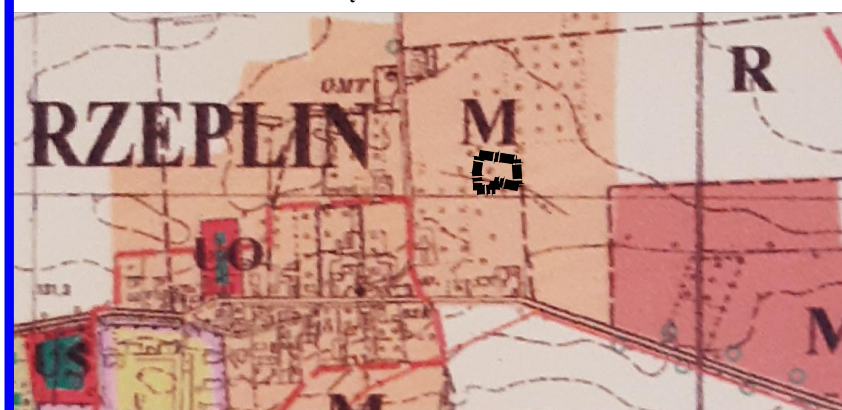
#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  **MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
-  **RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  **KDW** DROGA WEWNĘTRZNA
-  **KDg** DROGA GOSPODARCZA TRANSPORTU ROLNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻÓRAWINA  
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XI/73/19 Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2019R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI 0,62ha



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/166/20  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 29 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/166/20  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 29 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rzeplin 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.).