

I.

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINY

NR XXII / 185 / 2000

Z DNIA 31 SIERPNIA 2000 R.

UCHWAŁA NR XXII / 185 / 2000
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 31 sierpnia 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Rzeplin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 13 z 1996 r., poz. 74, z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy nr VII / 38 / 99 z dnia 5 marca 1999 r. Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Rzeplin, obejmujący obszar w granicach dz. 33/1, 33/2, 37, 38, 39, 40, 41 i część 207 dr).

§ 2.

1. Granicę terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia :

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
2. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
3. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4. określenie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
5. określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 i 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia oraz zaplecze parkingowe i garażowe funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

§ 5.

Przeznaczenie terenu

oraz lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu

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

- 1) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi wbudowane w budynek mieszkalny, o charakterze usług związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej lub innych niekolizyjnych z podstawową funkcją terenu zabudowy mieszkaniowej,
- 2) Zabrania się lokalizowania w granicach terenu usług zaliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi do mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz trwałego składowania i magazynowania surowców, materiałów i urządzeń,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
 - a) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza (maksymalnie 4 mieszkania w budynku), o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (poddasze użytkowe),
 - b) usługi wbudowane o powierzchni użytkowej nie przekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy spadowe o symetrycznych połaciach, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 6 m. od linii rozgraniczających dróg gminnych D,
 - e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

2. D - przeznaczenie podstawowe - droga gminna, dojazdowa,

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - docelowo po obustronnym poszerzeniu 10 m,
- 2) Minimalna szerokość jezdni utwardzonej = 5 m,
- 3) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,

§ 6.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę - przyłączami z projektowanego odcinka lokalnej wiejskiej sieci wodociągowej $\varnothing 90$, wpiętej do istniejącej sieci wodociągowej biegnącej w drodze gminnej (dz. 221), na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 2) Odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej we wsi Rzeplin dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne zlokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

- 4) Usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie przyłączami z projektowanej lokalnej sieci niskiego napięcia, zalecana kablowa, biegnącej w liniach rozgraniczających drogi gminnej D, na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym.
- 6) Telekomunikacja - przyłączami z projektowanej lokalnej kablowej sieci rozdzielczej.
- 7) Melioracje - na wskazanym terenie istnieje możliwość wystąpienia sieci drenarskiej, w przypadku jej uszkodzenia należy bezzwłocznie powiadomić zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działającą na terenie Spółkę Wodną, koszt naprawy uszkodzeń obciąża Inwestora.

§ 7.

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

Granice podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu jako postulowane nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zachowaniem następujących parametrów :

- 1) minimalne powierzchnie wydzielonych działek nie mogą być mniejsze niż :
 - -w zabudowie wolnostojącej = 900 m²
 - w zabudowie bliźniaczej = 450 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek budowlanych mierzone w linii zabudowy nie mogą być mniejsze niż :
 - w zabudowie wolnostojącej = 20 m.,
 - w zabudowie bliźniaczej = 12 m.,
- 3) szerokość dojazdu do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy wynosić będzie min. 5 m.,

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

1. W odniesieniu do terenu objętego planem obowiązują ustalenia „Wytycznych Konserwatorskich do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” (opracowanie Regionalnego Ośrodka Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego, Wrocław 1994 r.), zatwierdzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 34 / 94 dnia 7.05.1994 r.
2. Teren objęty planem położony jest na granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznych oraz w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia ruchomych lub nieruchomych obiektów archeologicznych. Prace ziemne muszą być bezzwłocznie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków. W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych podjęte zostaną ratownicze badania archeologiczne finansowane przez Inwestora. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

§ 9.

W odniesieniu do terenu określonego w § 1. tracą moc obowiązującą dotychczasowe 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).

§ 10.

Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stały się obowiązujące.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żórawina.

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Organa