

**UCHWAŁA NR VI/38/ 2007
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 27 kwietnia 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego we wsi Suchy Dwór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXV/162/2006 z dnia 5 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Suchy Dwór oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Suchy Dwór, 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:
 - 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.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Suchy Dwór w granicach dz. 91.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

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.
 - 4) Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą oraz numeru działki nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

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 dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - 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, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, detalicznego i hurtowego, gastronomii, obsługi turystyki (hotel, motel, itp.), sportu i rekreacji, siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, mających charakter publiczny lub komercyjny.
8. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów itp.
9. **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.
10. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
11. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, otwarte zbiorniki retencyjno-odparowujące, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.

2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Napowietrzna linia elektroenergetyczna:

1. Dla projektowanej dwutorowej, dwunapięciowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych i wysokich napięć NN/WN **400kV/110kV** relacji: *stacja Wrocław Południe - Pasikowice* ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii).
2. Dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
3. W ww. strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania ustala się:
 - 1) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - 2) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów).
 - 3) Obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy.
 - 4) Obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
4. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych **01KDD 1/2** i **02KDD 1/2**.
 - 2) Włączenia komunikacyjne bezpośrednio do drogi powiatowej nr *1954D* wyłącznie za zgodą i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
 - 3) 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.
 - 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych w następujących ilościach:
 - a) 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach i działalności produkcyjnej - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie do 15 stanowisk,
 - b) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m² powierzchni użytkowej usług ogólnodostępnych.
 - 5) W zależności od charakteru działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy.
- ##### **2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu **U/P** na warunkach uzgodnionych przez operatora sieci z właścicielem terenu.
 - 3) Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3. Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Suchy Dwór, Rzeplin lub Mędłów.
 - 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4. Kanalizacja sanitarna:**
- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie.
 - 2) Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się włączenie obszaru objętego planem do systemu kanalizacyjnego miasta Wrocławia przez tereny gmin Kobierzyce (Wysoka) i Święta Katarzyna (Radomierzyce, Biestrzyków) lub do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie wsi Mędłów.
 - 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
- 5. Kanalizacja deszczowa:**
- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora 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.
 - 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 6. Elektroenergetyka:**
- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią średniego i niskiego napięcia.
 - 2) Ustala się orientacyjną lokalizację stacji transformatorowej w rejonie oznaczonym symbolem **E**.
 - 3) Dopuszcza się prowadzenia kabli elektroenergetycznych w liniach dróg wewnętrznych wydzielanych na terenie **PU**.
 - 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
- 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:**

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. 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.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

11. Melioracje:

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 8.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**Rozdział III
Ustalenia szczegółowe**

§ 9.

U/P - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Ośrodki naukowo-badawcze.
- 2) Bazy obsługi transportu i logistyki.
- 3) Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty elektroenergetyczne (punkty zasilania i stacje transformatorowe), realizowane zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 4) Drogi wewnętrzne.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
 - a) 12,5 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1954D (KDZ 1/2) lecz nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni.
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 01KDD 1/2 i 02KDD1/2.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 12 m – warunek ten nie dotyczy instalacji i urządzeń, które ze względów technologicznych wymagają większych wysokości.

- 4) Dopuszcza się lokalizację słupów nośnych linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wieżowych (maszty przekaźnikowe operatorów telefonii komórkowej, elektrownie wiatrowe) o wysokościach nie przekraczających 60 m).
 - 5) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.
 - 6) W zagospodarowaniu należy przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic wydzielonych terenów inwestycyjnych.
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) Działalność prowadzona w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400kV/WN 110kV *Wrocław Południe – Pasikowice*.
 - 2) Oddziaływanie napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400kV/WN 110kV *Wrocław Południe–Pasikowice* nie może przekroczyć granicy ustalonej strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 3) Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.
 - 4) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
 - 5) Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
 - a) W zabudowie produkcyjnej = 6000 m²
 - b) W zabudowie usługowej = 2 000 m²
 - 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową, o szerokości min. 10 m w liniach podziału geodezyjnego
 - 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 10.

01, 02 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe - pasy terenu przeznaczone pod poszerzenie linii rozgraniczających przyległych dróg gminnych.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, za zgodą zarządcy drogi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone 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, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 12.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 20 %.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 14.

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

**Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/ 38/2007
Rady Gminy Żórawina
z dnia 27.04.07r**

**ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Suchy Dwór
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).

Załącznik nr 3
do uchwały nr VI/38/2007
Rady Gminy Żórawina
z dnia 27.04.2007r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego we wsi Suchy Dwór
inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.