



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 27 maja 2020 r.

Poz. 3411

### UCHWAŁA NR XVI/133/20 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 19 maja 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLIII/304/18 Rady Gminy Żórawina z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór 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:

**§ 1. 1.** Uchwala się dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym 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 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.

#### **Rozdział 1.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje dz. 92, położoną w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór.

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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;

2) 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;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV.

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

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 3) 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;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) 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, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (sieci przesyłowe i dystrybucyjne), 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 dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

#### § 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej – oznaczony symbolem U/P;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD.

§ 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 znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 2/44/82-28 – pradziejowy ślad osadnictwa i ślad osadnictwa z okresu neolitu - w obszarze stanowiska i jego bezpośredniego otoczenia zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek: 2000 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 45 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°.

**§ 10.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Działalność usługowa, rzemieślnicza lub produkcyjna 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.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej NN 400kV relacji *Wrocław Południe-Dobrzeń-Pasikowice* o szerokości po 35 m licząc od osi linii - łączna szerokość pasa technologicznego wynosi 70 m;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej NN 400kV ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną lub rekreacyjną,
  - b) zakaz lokalizacji budynków usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi typu: szkoła, szpital, zamieszkanie zbiorowe, przedszkole, żłobek,
  - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wyższej niż 3 m i w odległości mniejszej niż 16 m od osi linii,
  - d) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - e) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.

3) dopuszcza się przebudowę lub odbudowę linii elektroenergetycznej 400kV na linię wielotorową i wielonapięciową.

2. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę lub odbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w: usługach, działalności produkcyjnej, rzemiośle, oraz składach, bazach, magazynach - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie minimalnej liczby do 15 stanowisk,
  - b) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 5 stanowisk.
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 4) 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 publicznych i 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 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych: 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) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 400kV relacji Wrocław-Dobrzeń-Pasikowice;
- 2) 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;
- 3) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) 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, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, 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**

**§ 13.** Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/P.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa produkcyjna;
- 3) rzemiosło;
- 4) składy, bazy, magazyny.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) przetwórstwo rolno-spożywcze;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

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

#### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,00;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,80;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

#### 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i kącie nachylenia połaci;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD (zgodnie z na rysunkiem planu).

4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 2000 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową, produkcyjną, rzemiosła, składów, baz i magazynów;
- 2) 3000 m<sup>2</sup> pod zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

**§ 14.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 6 - 8 m, jako poszerzenie pasów drogowych dróg znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem (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%.

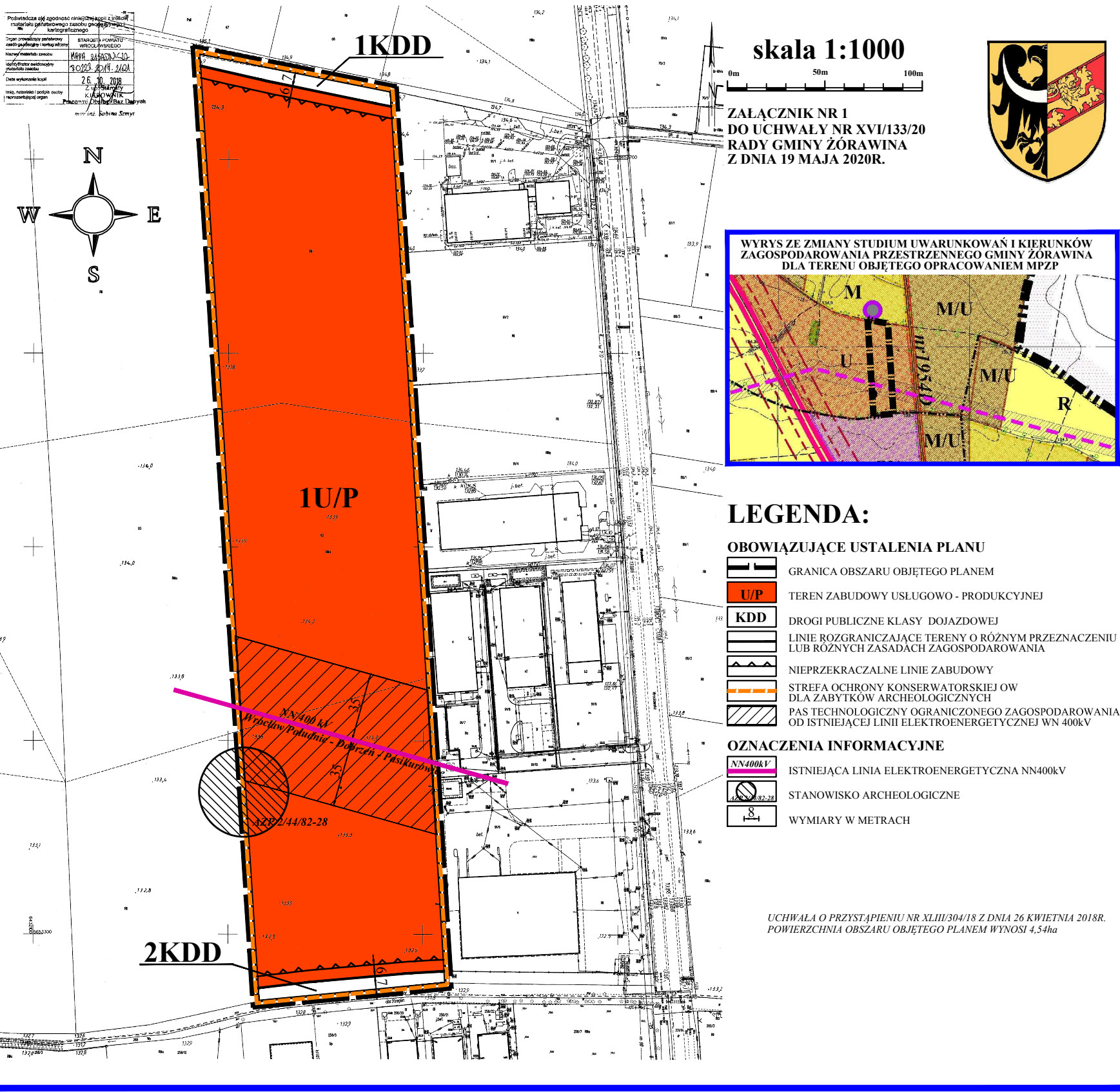
**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

**§ 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 SUCHY DWÓR

## RYSUNEK PLANU



Podkreślenie objętości niniejszego projektu w materiałach geodezyjnych zasobu geodezyjno-kartograficznego

Stanowisko i pomiarowe wyznaczenie granic

Nazwa obiektu planu: **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Opis obiektu planu: **1U/P**

Data wykonania: **26.04.2020**

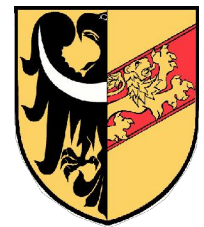
Wykonanie: **Krzysztof Witek**

Wzrostów Południw - Dobrzeń / Piskunów

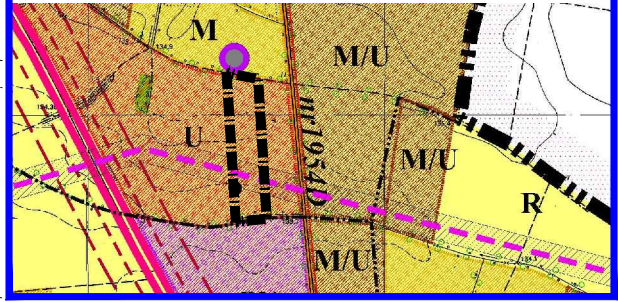
skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XVI/133/20  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
Z DNIA 19 MAJA 2020R.



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



### LEGENDA:

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ
  - DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OW DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
  - PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 400kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN400kV
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
  - WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLIII/304/18 Z DNIA 26 KWIETNIA 2018R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI 4,54ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/133/20  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 19 maja 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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

§ 1. 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych.

2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1 będą:

- 1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) dotacje samorządu województwa,
- 3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych,
- 4) kredyt lub pożyczki bankowe,
- 5) emisja obligacji komunalnych,
- 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/133/20  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 19 maja 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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