



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 lipca 2022 r.

Poz. 3839

UCHWAŁA NR XXXVIII/341/22 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 23 czerwca 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XVIII/149/20 Rady Gminy Żórawina z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005 r., zmienionym uchwałami nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r. i nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 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;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na nie występowanie terenów, dla których ustala się powyższe zasady i warunki.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) wydzielenie wewnętrzne „A”.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; linie zabudowy nie dotyczą urządzeń kanalizacyjnych, dla których należy stosować odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się maksymalne wysokości zabudowy i pozostałe ich gabaryty, o których mowa w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe.

2. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1RM;
- 2) teren dróg publicznych zbiorczych, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 3) teren dróg publicznych dojazdowych, oznaczony symbolem 1KDD.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) w zakresie promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem,
 - c) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych;

- 3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolem 1RM jak terenów zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi;
- 2) nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej;
- 3) zakaz pogarszania walorów krajobrazowych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz ustala się zakaz tymczasowych obiektów usługowych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym w pasie technicznym znajdującym się w granicach planu;
- 3) w obrębie terenów oznaczonych symbolem 1RM ustala się:
 - a) zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych,
 - b) zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt,
 - c) maksymalnie 0,5 DJP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji);
- 3) dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z wszystkich dróg przyległych, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDD.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;
- 6) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się urządzenia, inne niż wolno stojące, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 500kW, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) urządzenia kanalizacyjne dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi dopuszcza się w wydzielaniu wewnętrznym „A”;
- 3) na całym terenie objętym planem dopuszcza się inne odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;
- 2) retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) dopuszcza się przebiegi nowych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 4) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, w sytuacji jej stwierdzenia i kolizji z planowanym zainwestowaniem, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu 1RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie,
 - c) obiekty towarzyszące;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym „A” dopuszcza się urządzenia kanalizacyjne dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 6) ustala się, że na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10 m od terenu 1KDZ,
 - b) 10 m od terenu 1KDD;
- 8) ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej od terenów 1KDZ i 1KDD, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 9) zieleń izolacyjna może zostać przecięta elementami komunikacji, sieciami infrastruktury technicznej i urządzeniami kanalizacyjnymi; w miejscach przecięć dopuszcza się brak zieleni izolacyjnej;
- 10) urządzenia kanalizacyjne nie mogą przekraczać wysokości 2 m;
- 11) dla budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak dla budynków jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych,
 - b) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- 12) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym.

§ 8. 1. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych zbiorczych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami władania, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, zatoki autobusowe, zieleń;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 9. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami władania, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

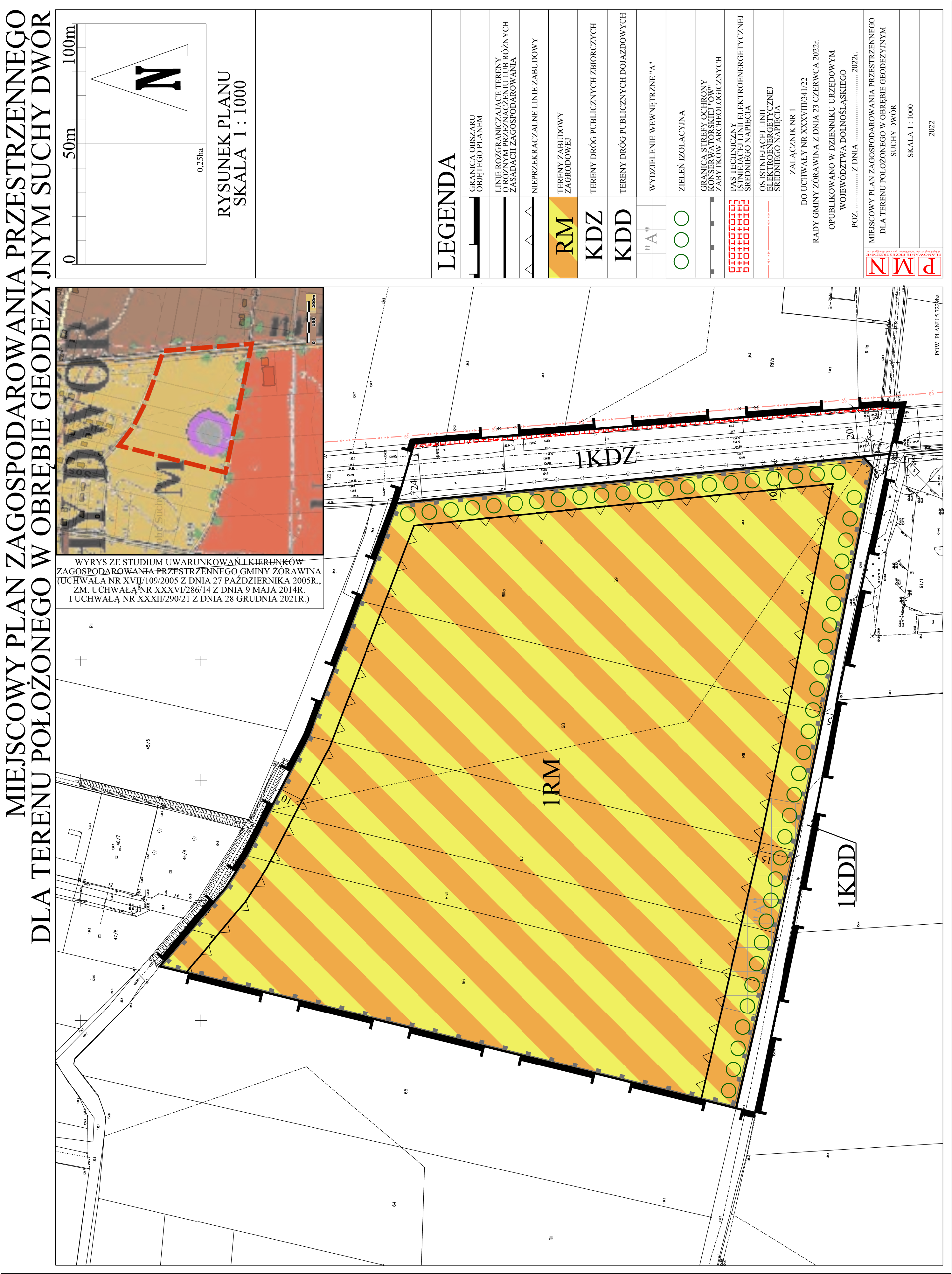
§ 10. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1RM;
- 2) 0,1% dla terenów pozostałych.

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Żelazo



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/341/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 23 czerwca 2022 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/341/22
Rady Gminy Żórawina
z dnia 23 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego**

W wyniku wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie złożono uwag.
Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVIII/341/22

Rady Gminy Żórawina

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę