

**UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 23 listopada 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części wsi Szukalice**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXI/178/2000 Rady Gminy Żórawina z dnia 30 czerwca 2000 r. Rada Gminy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szukalice.

**R o z d z i a ł**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 1,9 ha, położony w północno-wschodniej części wsi Szukalice, oznaczony na rysunku planu granicami opracowania.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesu publicznego, głównie w zakresie wymogów ochrony środowiska oraz zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania komunikacji publicznej,
- 2) umożliwienie realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej na terenie przyległym do terenów zainwestowania wiejskiego przy jednoczesnej minimalizacji negatywnego oddziaływania.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są obszary wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

**Mn** – obszar mieszkalnictwa jednorodzinnego,

**K** – obszar komunikacji, w tym:

- **Z** – droga zbiorcza,
- **D** – droga dojazdowa,

**R,Z** – użytki rolne i zadrzewienia.

#### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

#### § 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żórawina,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu.

## R o z d z i a ł II

### Przepisy szczegółowe

#### § 6

1. Dla obszarów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **Mn** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zezwala się na dokonywanie dodatkowych podziałów geodezyjnych, także według propozycji przedstawionych w rysunku

planu, pod warunkiem realizacji zasad włączenia poszczególnych nieruchomości określonych w rysunku planu,

2) liczba wydzielonych działek przeznaczonych na cele budowlane nie może przekraczać więcej niż 6 i nie może stanowić mniej niż 5,

3) wjazdy na poszczególne działki przewiduje się bezpośrednio od strony drogi powiatowej nr 303, także poprzez wydzieloną działkę stanowiącą współwłasność dysponentów przyległych terenów w udziale procentowym, która to działka nie stanowi drogi w rozumieniu przepisów szczególnych i oznaczona jest na rysunku planu symbolem KD,

4) dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nawierzchni zabudowanych służących podstawowej funkcji wyznacza się obszary określone w rysunku planu numerami od 1 do 4,

5) powierzchnia zabudowana poszczególnych działek nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>, wliczając w nią także nawierzchnie utwardzone (podjazdy, chodniki itp.),

6) na poszczególnych działkach należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, wynikającą z potrzeb zlokalizowanego na nim obiektu,

7) przepusty i mosty przez istniejące rowy przydrożne oraz zjazdy z dróg publicznych należy każdorazowo projektować w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

8) każdy projektowany obiekt kubaturowy należy lokalizować w odniesieniu do wyznaczonej na rysunku planu osi, którą stanowi równocześnie istniejąca napowietrzna linia EE – oznacza to, że obiekty muszą być prostokątne w swym zasadniczym rzucie i być usytuowane równolegle bądź prostopadle do osi, o której mowa wyżej. Zezwala się na fragmentaryczne wprowadzanie dodatkowych kierunków odchylonych od ustalonych wyżej o 45°,

9) dla obszarów wymienionych w ust. 1 nie przewiduje się określania linii zabudowy, przy czym obowiązują w tej mierze przepisy szczególne zawarte w warunkach technicznych dla lokalizowania obiektów budowlanych.

2. Dla projektowanej na obszarze zabudowy przewiduje się następujące warunki:

1) budynki mieszkalne, wolno stojące o zasadniczym rzucie prostokątnym, z dopuszczeniem wnęk i wykuszy, pilastów i tym podobnych elementów zróżnicowania bryły,

2) wysokość obiektów nie więcej niż 1,5 kondygnacji nadziemnych, co oznacza parter i poddasze użytkowe lub nie więcej niż 8 metrów w najwyższym punkcie kalenicy,

3) obiekty projektować z dachem dwu- lub wielospadowym, o zasadniczej kalenicy prostopadłej do osi odniesienia, o nachyleniu połaci od 27° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną,

4) architektura zabudowy winna nawiązywać do regionalnych tradycji w wiejskim budownictwie mieszkaniowym, do robót wykończeniowych należy stosować materiały pochodzenia naturalnego, w tym szczególnie: ceramika budowlana, kamień, drewno, tynk mineralny itp.

3. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci wiejskich,

2) odprowadzenie ścieków należy projektować poprzez realizację indywidualnych lub grupowej biologicznej oczyszczalni ścieków,

3) z chwilą realizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków wskazane jest podłączenie do niej projektowanych na terenie objętym planem inwestycji,

4) tymczasowo, do momentu wybudowania na terenie miejscowości kanalizacji sanitarnej, zezwala się na lokalizowanie zbiorników bezodpływowych w postaci szamb,

5) oczyszczalnie indywidualne zezwala się sytuować bliźniaczo na granicy działek sąsiednich,

6) ogrzewanie obiektów winno się projektować w oparciu o ekologiczne źródła energii – tj. gaz, olej opałowy, energia elektryczna itp.,

7) wody deszczowe z dachów oraz nawierzchni utwardzonych należy rozprowadzić po terenie działki własnej.

4. Odpady stałe powstające w wyniku funkcjonowania obiektów mieszkalnych należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie gminy systemu.

1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ** w ciągu drogi powiatowej nr 343 na kierunku Rzeplin – Przeclawice przeznaczony jest na cele przyszłej modernizacji zewnętrznego układu komunikacji publicznej.
2. Przewiduje się poszerzenie istniejących linii rozgraniczających drogi do szerokości 25 metrów, tj. 12,5 metra od istniejącej osi jezdni.
3. W pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją drogi.
4. Infrastruktura techniczna (liniowa i punktowa) powinna być zlokalizowana poza obrębem pasa drogowego, w odległości minimalnej 1 metr od jego granicy dla urządzeń podziemnych oraz 5 metrów dla urządzeń nadziemnych.

#### § 8

1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** przeznaczony jest na cele komunikacji wewnętrznej jako drogę niepubliczną planowanego zespołu mieszkaniowego oznaczonego symbolami od 2 do 4 Mn.
2. Ustala się pas drogowy o szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających, stanowiący równocześnie dopuszczalną linię ogrodzeń.
3. Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej określa się na 4,5 metra z dopuszczeniem rozszerzeń dla zatok i miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz placem zawracania na zakończeniu drogi o minimalnej powierzchni 350 m<sup>2</sup>.
4. W obszarze wymienionym w ust. 1 zezwala się na prowadzenie infrastruktury przyłączeniowej dla zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
5. Projekt budowlany włączenia przedmiotowej drogi do układu komunikacji publicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi powiatowej.

#### § 9

1. Ustala się obszar użytkowania rolniczego i zieleni towarzyszącej oznaczony na rysunku planu symbolem **R,Z**.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, nie zezwala się na jakąkolwiek zabudowę kubaturową, także zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarki rolnej.
3. Wzdłuż drogi powiatowej zaleca się dokonanie trwałych nasadzeń zieleni wielopiętrowej, prowadzenia gospodarki sadowniczej, jednakże z

wyłączeniem działalności na skalę przemysłową, a dopuszczeniem skali odpowiadającej własnym potrzebom.

4. Wyznacza się od strony wschodniej maksymalny zasięg dla strefy służącej lokalizacji urządzeń i budowli związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego wsi.

#### § 10

1. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego oraz wynikające z przepisów szczególnych mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z indywidualnych przesłanek.

2. Ze względu na bliskość istniejących stanowisk archeologicznych, projekty budowlane inwestycji przewidzianych na terenie objętym planem należy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### R o z d z i a ł III

#### **Przepisy końcowe**

#### § 11

Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina przyjętego uchwałą nr XIV/71/88 Gminnej Rady Narodowej z dnia 16 czerwca 1998 r. w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 uchwały.

#### § 12

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

#### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Żórawinie.

#### § 14

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Szukalice w gminie Żórawina wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*MAREK ORGANA*

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Żórawina z dnia 23 listopada 2001 r.  
(poz. 463)**

