

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 23 listopada 2001 r.

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

R o z d z i a ł**Przepisy ogólne****§ 1**

Przedmiotem planu jest obszar zainwestowania wsi wraz z przyległym terenem przeznaczonym do zainwestowania o powierzchni łącznej ok. 15,5 ha, położony w środkowej i wschodniej części wsi Szukalice zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym przedkładanym do niniejszej uchwały.

§ 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, a także stworzenie warunków dla odejmowania działalności gospodarczej.

§ 3

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

Mn – obszar mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności,

U – obszar usług bytowych i drobnej wytwórczości,

K – obszar komunikacji, w tym:

- **z** – droga zbiorcza,
- **d** – droga dojazdowa,
- **x** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Obszary, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej oznaczonej na rysunku planu literą po przecinku w miejscach oraz na zasadach określonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, składający się z 2 arkuszy, 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,

6) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć drobny handel, gastronomię lub inne usługi związane bezpośrednio z zamieszkiwaniem lub takie, jak biura rachunkowe, ubezpieczeniowe, gabinety lekarskie i stomatologiczne lub inne, prowadzone w obiektach mieszkalnych.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Mn** ustala się funkcje mieszkaniową, o charakterze jednorodzinny i niskiej intensywności zabudowy terenu.

2. Dla obszarów przeznaczonych na cele mieszkaniowe należy przyjąć następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się dodatkowe podziały wewnętrzne obszarów dla wydzielenia odrębnych działek budowlanych, także wg propozycji zawartych na rysunku planu,

2) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,

3) na poszczególnych działkach przewiduje się wyłącznie zabudowę jednoobiektową bez możliwości realizacji dodatkowej kubatury, zezwala się na rzuty rozczłonkowane, jednakże każdorazowo połączone z zasadniczą kubaturą,

4) powierzchnia zabudowana poszczególnych nieruchomości nie może przekraczać 30% jej powierzchni,

5) tereny niezainwestowane należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej ozdobnej oraz ogrodów przydomowych,

6) na obszarach 1, 2 i 3 w strefie objętej maksymalnym zasięgiem lokalizowania zalecanych urządzeń przeciwpowodziowych, w tym także wałów, należy przewidzieć jedynie niską zieleń łąkową, także ogródki warzywne, bez możliwości dokonywania nasadzeń krzewiastych i drzewiastych w celu zminimalizowania ewentualnych szkód i strat powodziowych,

7) parkingi i garaże dla obiektów projektowanych należy przewidzieć w granicach posesji, których dotyczą,

8) nie zezwala się na dokonywanie dodatkowych wjazdów i włączeń w strefach zakazanych na rysunku planu oraz strefach nieprzeznaczonych na nie,

9) obowiązujące linie zabudowy dla poszczególnych obszarów wynoszą 10,0 metrów od granicy frontowej dla działek położonych wzdłuż drogi 14.Kd,

10) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zbiorczych wynoszą 10,0 metrów, od strony dróg dojazdowych lub wewnętrznych wg oznaczeń na rysunku planu,

11) na obszarach oznaczonych numerami 1 i 3 zezwala się na dokonywanie takich podziałów, gdzie wydzielona powierzchnia komunikacji stanowić będzie współwłasność użytkowników działek obsługiwanych poprzez tę komunikację, pas przeznaczony na ten cel nie może być węższy niż 6 metrów i zakończony placem manewrowym umożliwiającym zawracanie pojazdem technicznym,

12) rozpoczęcie inwestowania na obszarze 11.Mn winno być poprzedzone scaleniem gruntów, a następnie dokonaniem wtórnego podziału geodezyjnego zapewniającego doprowadzenie do każdej nieruchomości wewnętrznego pasa komunikacji o szerokości min 6,0 metrów,

13) lokalizowanie obiektów na poszczególnych działkach winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz zachowaniem zasad:

- na obszarach od 1–5 Mn kierunki sytuowania obiektów należy odnieść równolegle i prostopadle do drogi 14.Kd,
- na obszarze 11.Mn równolegle do określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- na obszarze 6.Mn równolegle do wewnętrznych podziałów nieruchomości z możliwością bliźniaczego sytuowania obiektów wg oznaczenia na rysunku planu.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budownictwa jednorodzinnego na następujących zasadach:

1) wysokość budynków do 1,5 kondygnacji nadziemnych,

2) obiekty należy projektować prostokątne w swym zasadniczym rzucie z dopuszczeniem wnęk i wykuszy, pilastów i tym podobnych elementów architektonicznych, zezwala się na fragmentaryczne

wprowadzanie dodatkowych kierunków odchylonych od ustalonych wyżej o 45° ,

3) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, by w konsekwencji poziom posadowienia posadzki parteru nie przekraczał wysokości 60 cm ponad poziom istniejącego terenu, nie zaleca się realizacji podpiwniczeń dla obiektów zlokalizowanych po stronie wschodniej drogi na kierunku Żórawina – Rzeplin,

4) dachy należy przewidzieć dwu- i wielospadowe z zasadniczą kalenicą określoną na rysunku planu, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,

5) nachylenie połaci dachowych od 27° – 45° ,

6) architektura obiektów winna nawiązywać do regionalnych tradycji w budownictwie mieszkaniowym o charakterze wiejskim,

7) do robót wykończeniowych zaleca się stosowanie naturalnych materiałów, takich jak: kamień, drewno, ceramika budowlana, tynki mineralne itp.

§ 7

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **Mn,U**.

2. Dopuszcza się na obszarach wymienionych w ust. 1 prócz zabudowy mieszkaniowej prowadzenie działalności usługowej lub z zakresu drobnej wytwórczości na następujących warunkach:

1) brak jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania funkcji na środowisko lokalne,

2) lokalizacja usług musi odbywać się w formie części wbudowanej lub dobudowanej do podstawowego obiektu, dopuszcza się także realizację zabudowy zespołowej, jednakże dotyczy to działek większych lub łączonych,

3) zakres usług nie może wpływać na znaczne zwiększenie ruchu pojazdów,

4) nie zezwala się na prowadzenie działalności podmiotu w godzinach nocnych, z wyjątkiem działalności gastronomiczno-rozrywkowej, po wykonaniu niezbędnych zabezpieczeń akustycznych obiektu i terenu przyległego,

5) funkcje towarzyszące nie mogą przekraczać 50% zainwestowania terenu brutto,

6) miejsca parkingowe w liczbie odpowiadającej potrzebom wynikającym z poziomu zatrudnienia oraz korzystających należy przewidzieć na terenie należącym do danego podmiotu,

3. Na wydzielonych działkach niezabudowanych zagospodarowanie terenu oraz kształtowanie zabudowy winno się odbywać stosownie do odpowiednich zapisów zawartych w § 6 ust. 3.

4. Na działkach częściowo zainwestowanych dopuszcza się adaptację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy z uwzględnieniem warunków kształtowania zabudowy określonej jw.

5. Na obszarze 7.Mn,U nie zezwala się na lokalizowanie innych samodzielnych obiektów prócz możliwości rozbudowy istniejącego budynku – przy czym jakakolwiek działalność inwestycyjna na działce podlega konsultacjom i uzgodnieniom z państwową służbą ochrony zabytków.

6. Określone w rysunku planu obiekty, których część wykracza poza obowiązujące linie rozgraniczające dróg, mogą być adaptowane i przebudowywane pod warunkiem zachowania jedynie części niekolidujące z tymi liniami.

7. Zasadnicze kierunki sytuowania obiektów należy przyjąć w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

8. Dopuszcza się na obszarach, o których mowa w ust. 1, dokonywanie podziałów wewnętrznych na warunkach określonych w rysunku planu, w sposób umożliwiający realizację budownictwa wolno stojącego, istniejące na obszarze podziały własnościowe zachowuje się i adaptuje w zakresie pożądanym przez ich właścicieli i użytkowników.

9. Na przedmiotowych obszarach przewiduje się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych, niestanowiących dróg publicznych, które służyć mają obsłudze komunikacyjnej nieruchomości bezpośrednio przy nich położonych oraz stanowić ich współwłasność.

§ 8

1. Wyznacza się obszary komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry:

1) drogi oznaczone symbolem **Kz** należy projektować w kategorii drogi zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

– 13.Kz – szerokość 25,0 m z uwzględnieniem istniejącego zwężenia na wysokości obszaru 7.Mn,U,

– 12.Kz – szerokość 20,0 m

oraz z uwzględnieniem V kl. technicznej,

2) drogi oznaczone symbolem **Kd** należy projektować w kategorii drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

– 14.Kd – szerokość 12,0 m

– 15.Kd – szerokość 10,0 m,

oraz z uwzględnieniem VI kl. technicznej,

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **Kx** przewidzieć o szerokości min. 6,0 metrów,

4) dla dróg publicznych Kz należy projektować jezdnie o szerokości 6,0 metrów z ruchem dwukierunkowym oraz chodniki dwustronne o szerokości 1,5 metra, natomiast dla dróg Kd należy projektować jezdnię o szerokości min. 4,5 metra z jednostronnym chodnikiem,

5) w obszarach komunikacji publicznej oraz wewnętrznej dojazdowej zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotowego zespołu mieszkaniowego,

6) na obszarach wymienionych w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie także urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją dróg.

3. Do zlokalizowanych wzdłuż dróg zbiorczych nowych działek i obiektów należy przewidzieć wjazdy bliźniacze, służące obsłudze dwóch nieruchomości wg zasady określonej na rysunku planu.

§ 9

1. Wyznacza się obszar przeznaczony na cele funkcjonowania infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej z zakresu zaopatrzenia wsi w energię elektryczną, oznaczony symbolem **EE**.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 zezwala się na rozbudowę, przebudowę oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą mediów.

3. Przedmiotowy obszar należy wyposażyć w zielenią towarzyszącą na powierzchni minimum 30% powierzchni obszaru brutto,

§ 10

1. 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 grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków,
- 3) z chwilą realizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków wskazane jest podłączenie do niej projektowanych na terenie objętym planem inwestycji,
- 4) oczyszczalnie indywidualne zezwala się sytuować bliźniaczo na granicy działek sąsiednich,
- 5) tymczasowo, do momentu wybudowania na terenie miejscowości kanalizacji sanitarnej, zezwala się na lokalizowanie zbiorników bezodpływowych w postaci szamb,
- 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,
- 8) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą ustala się obowiązek wyposażenia obiektu lub terenu w dodatkowe urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające ze specyfiki działalności oraz wymagań ochrony środowiska.

2. Odpady stałe powstające w wyniku funkcjonowania obiektów mieszkalnych oraz usługowych należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie ich wg przyjętego na terenie gminy systemu, nie zezwala się na prowadzenie takiej działalności, w wyniku której mogą powstawać odpady szkodliwe bądź niebezpieczne.

§ 11

1. Poszczególne obszary do czasu realizacji zamierzeń wskazanych planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.
2. Istniejące na terenie objętym planem miejscowym napowietrzne linie elektroenergetyczne zarówno te, dla których ustala się obowiązek przebudowy, jak i pozostałe należy prowadzić w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem naturalnych granic oraz istniejących i projektowanych podziałów geodezyjnych.
3. Istniejące na terenie objętym planem rowy melioracyjne zachowują swój dotychczasowy otwarty charakter, w pasie minimum 3 metrów wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje bezwzględny zakaz jakiegokolwiek zabudowy.
4. Na obszarach niezainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania a wyposażonych w urządzenia melioracyjne wszelkie roboty budowlane należy wykonywać po sporządzeniu dokumentacji technicznej przebudowy sieci drenarskiej oraz pod nadzorem inspektora posiadającego stosowne uprawnienia.

§ 12

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. W wyznaczonej strefie "B" ochrony konserwatorskiej obejmującej część wsi położoną po stronie zachodniej od drogi na kierunku Żórawina – Rzeplin należy zachować zasadnicze elementy historycznego układu dróg i sposobu użytkowania terenu. Nowo realizowane obiekty winny być dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły przestrzennej. Funkcje modernizowanych obiektów należy dostosować do ich wartości kulturowej.
3. Wszelką działalność inwestycyjną w granicach tej strefy należy każdorazowo uzgadniać z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
4. Dla budynku nr 1 położonego na obszarze 7.Mn,U podlegającego ścisłej ochronie konserwatorskiej ustala się obowiązek konsultowania i uzgadniania wszelkich działań związanych ze zmianą funkcji lub modernizacją i przebudową z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
5. Na obszarach 1, 2 i 3.Mn położonych wzdłuż wschodniej granicy terenu objętego planem miejscowym ze względu na bliskość istniejącego

stanowiska archeologicznego projekty budowlane inwestycji przewidzianych na tym terenie należy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie wykonywania prac ziemnych.

6. Istniejący na terenie drzewostan podlega ścisłej ochronie, dopuszcza się jedynie wycięcie tych drzew, które kolidują z przeznaczonym do modernizacji układem komunikacji publicznej w zakresie zapewnienia pełnego bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

7. Obszary przeznaczone do zainwestowania należy każdorazowo wyposażyć w zieleń towarzyszącą, przyjmując jako minimalną wielkość – 25% powierzchni nieruchomości.

R o z d z i a ł III

Przepisy końcowe

§ 13

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

§ 14

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%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Żórawinie.

§ 16

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. 464)**



