



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 listopada 2019 r.

Poz. 6700

UCHWAŁA NR XII/83/19 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 8 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Węgry

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), 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, ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVIII/332/18 Rady Gminy Żórawina z dnia 21 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Węgry 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:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Węgry, 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.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w centrum wsi Węgry, między ul. Kościelną i ul. Młyńską.

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 oraz 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 „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 20kV.

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

§ 5. Ilećroć 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) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) 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;
- 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 1,5m; 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 dystrybucyjnemu 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 właściwe dla określonego przeznaczenia 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 terenu :

- 1) teren usług ochrony zdrowia i usług publicznych - oznaczony symbolem UZ/UP;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczona symbolem – KDD;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych zieleni i zespołów zabudowy;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków wymagają uwzględnienia warunków kształtowania zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
- 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej, w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych historycznych lokalnych materiałów; nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ustala się dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia 38° - 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn i świetlików, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów tj. dachówkę ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachu należy stosować pokrycie odpowiadające historycznemu właściwemu dla danego obiektu;
- 7) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 8) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych;
- 9) zakazuje się lokalizowania wielkoformatowych tablic reklamowych;
- 10) w przypadkach przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych należy realizować je jako podziemne, kablowe.

4. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 200 m^2 ;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100° .

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu w granicach terenu 1UZ/UP wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio: jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę lub odbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej SN 20 kV, o szerokości po 5 m od osi linii, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala się w granicach obszaru objętego planem zakazu zabudowy.

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

1. Komunikacja:

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy dojazdowej i publicznymi ciągami pieszo-jezdnyymi;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 5 stanowisk,

b) 1 stanowisko na 1 mieszkanie;

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 dystrybucyjnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 połąci 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) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;

2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) 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.

§ 12. Granice obszaru objętego planem stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia i usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ/UP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 2) usługi publiczne, w tym obiekty ochrony przeciwpożarowej (remiza straży pożarnej).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,30;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,20;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym dla wieży remizy straży pożarnej dopuszcza się zwiększenie wysokości do 14 m,
 - b) wysokość budowli maksymalnie 14 m;
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 6) spadki połaci dachowych od 38° do 45°;
- 7) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 8) dopuszcza się przebudowy i remonty istniejących budynków o innych parametrach niż określone w pkt 4 – 7 zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- b) 47 - 54 m od linii rozgraniczającej od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KDX,
- c) 8 m od linii rozgraniczającej od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego 2KDX.

4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 400 m² pod zabudowę usług publicznych i ochrony zdrowia oraz usług publicznych;
- 2) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 14. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony),
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i zieleni.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 - 12 m, z poszerzeniem placu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX i 2KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Duszyński

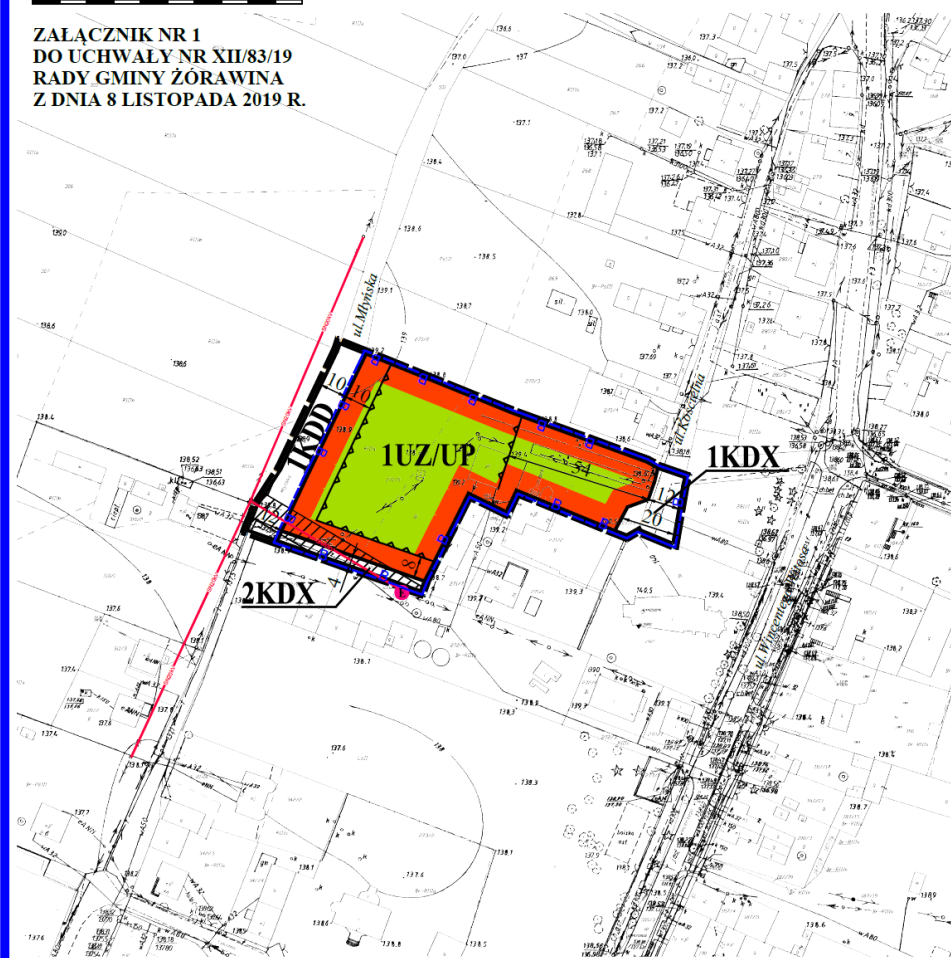
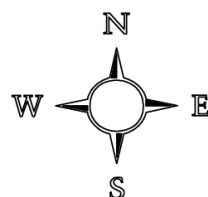
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/83/19
Rady Gminy Żórawina
z dnia 8 listopada 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WĘGRY RYSUNEK PLANU

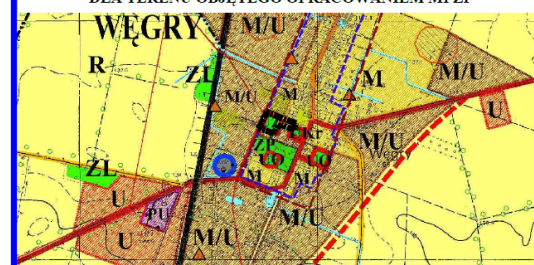
skala 1:1000

0m 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XII/83/19
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 8 LISTOPADA 2019 R.



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 USŁUG OCHRONY ZDROWIA I USŁUG PUBLICZNYCH
- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- PUBLICZNE CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 20kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
- WYMIARY W METRACH
- NAZWY ULIC

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLVIII/332/18 Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI 0,72ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/83/19
Rady Gminy Żórawina
z dnia 8 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/83/19
Rady Gminy Żórawina
z dnia 8 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Węgry 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.).