

**UCHWAŁA NR VII/48/11
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Wilkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXVIII/178/2006 r. z dnia 29 września 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilkowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilkowice, 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 :

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części wsi między ciekim *Mszana* i istniejącą zabudową wsi Wilkowice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. 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 podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

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

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 symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub wydzielonego terenu przeznaczonego pod inwestycję; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po

zewnątrznym obrysie budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;

- 9) drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi i dojazdy nie będące drogami publicznymi, wydzielane przez właściciela i utrzymywane przez właściciela lub zarządzającego terenem zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;
- 11) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie;
- 12) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną wsi w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej oraz użytego materiału, przy nawiązaniu do miejscowej, historycznej tradycji budowlanej;
- 2) kolorystyka elewacji i pokryć dachów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi Wilkowice.

2. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych w granicach obszaru objętego planem, w której roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 2) w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach RM i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1. Komunikacja:

1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej (RM), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo-usługowej (MN/U) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) 1 stanowisko postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w granicach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U),

c) 1 stanowisko postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej towarzyszącej podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych i nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców siecią elektroenergetyczną niskiego napięcia;

2) w granicach obszaru objętego planem znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 nr L-2625 oraz stacja transformatorowa (R-2625);

3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów; sugerowana orientacyjna lokalizacja stacji transformatorowej oznaczona została na rysunku planu symbolem E.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym* ;

- 2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej,

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN, 2.2MN oraz w północnej części terenu 5.3R (w sąsiedztwie terenu 6ZL) może wystąpić niezewidencjonowana sieć drenarska w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 9.1KDD 1/2 (dz. 90d r) znajduje się niewydzielony ewidencyjnie rów melioracyjny R-H.

§ 11. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się bezterminowo jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1.1, 1.2 RM - tereny zabudowy zagrodowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach głównych połaci dachowych 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
 - 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 35°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);
 - 3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
 - 4) pokrycie dachów dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy;
 - 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie przekraczającej 40 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL1/2,
 - b) 6 m od linii drogi dojazdowej KDD1/2.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,30;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż 19 m;
- 3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° - 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

§ 13. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lecz nie więcej niż 100 m²; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w noworealizowanych budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączeń nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);
- 3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 4) pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglonego, brązowego lub grafitowego;
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 6) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m.;
- 7) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje dopuszczalne nie mogą przekraczać wysokości 6 m.;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze

składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL1/2,
 - b) 6 m od rozgraniczającej dróg dojazdowych KDD.
- 2) wzdłuż cieku Mszana (teren 7WS) należy zachować pas terenu o szerokości 4 m wolny od zabudowy, umożliwiający dostęp do cieku w celach konserwacyjnych;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,20;
- 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie nie mniej niż 60 % powierzchni działki.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 450 m².
- 2) minimalna szerokość frontu wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż 20 m;
- 3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2;
- 5) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 14. 3 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) zabudowa usługowa na wydzielonych działkach.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach usługowych zaleca się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny lub usługowy);
- 3) pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;

- 4) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych 10 m.
 - b) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m.
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL1/2,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2.

2) wskaźniki powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 0,20,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej 0,35.

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
- b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie mniej niż 35 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek przeznaczonych pod zabudowę winny wynosić nie mniej niż:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej 1000 m²,
- bliźniaczej 450 m².

b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej 1500 m².

2) minimalna szerokość frontu wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winny wynosić nie mniej niż 20 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 90°.

4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

5) w przypadku podziału na 2 działki budowlane do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy (w głębi terenu) należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego,

6) w przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 8 m. w liniach podziału geodezyjnego, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli działek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne.

7) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 15. 4 TI-E — teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

§ 16. 5.1, 5.2, 5.3. 5.4, 5.5 R - - tereny rolne.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) użytki rolne;
- 2) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach usługowych zaleca się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat na maszyny rolnicze o dachach jednospadowych pokrytych materiałem dachówkopodobnym;
- 4) pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połąciach na wysokości kalenicy;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 7) ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 8) silosy i zbiorniki na materiały masowe należy lokalizować na zapleczu działek siedliskowych, w miejscach nieekspozowanych i osłoniętych zabudową, ich wysokość nie powinna przekraczać wysokości budynków.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie przekraczającej 60 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 2) wzdłuż ciek *Mszana* należy zachować pas terenu o szerokości 4 m wolny od zabudowy, umożliwiający dostęp do ciek w celach konserwacyjnych;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki.

§ 17. 6 ZL – teren lasów i zadrzewień.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 18. 7 WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rzeka Mszana) rowy melioracyjne).

§ 19. 8 KDL 1/2 – teren dróg publicznych - droga lokalna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizację trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

2) w obiektach lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi ustala się:

a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych.

b) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 ust. 2.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 16 - 20 m. zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 20. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5 KDD 1/2 - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w docelowych liniach rozgraniczających 10 - 12 m.;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia), 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 21. 10.1, 10.2 KDW – drogi wewnętrzne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, niepubliczne, drogi transportu rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 22. 11.1, 11.2 KDg - przeznaczenie podstawowe – drogi gospodarcze transportu rolnego.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 23.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości :

1) dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (KDD1/2) oraz infrastruktury technicznej (TI-E i E) w wysokości 0,1 %;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/48/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

mpzp Wilkowice rysunek planu 06.2011-Model

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/48/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilkowice 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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/48/11
Rady Gminy Żórawina
z dnia 21 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilkowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 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, budowie sieci kanalizacyjnej oraz budowie odcinków dróg gminnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba