

**UCHWAŁA NR XXVII/ 172/2006  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
Z DNIA 31 lipca 2006 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591), 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, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XIX/119/2005 r. z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina 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 Żórawina, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 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 I**

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Żórawina, między autostradą A4, drogą gminną Żórawina-Turów oraz terenami kolejowymi.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) Granice obszaru objętego planem.
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
  - 4) Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV
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.

#### § 4.

Ilekróć 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 tj. zajmują powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając 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. **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; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów itp.
8. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności mających charakter publiczny lub komercyjny.
9. **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.
10. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
11. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, otwarte zbiorniki retencyjno-odparowujące, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

#### § 5.

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

## § 6.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.****Napowietrzne linie elektroenergetyczne:**

1. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
2. W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej SN 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 7.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej****1. Komunikacja:**

- 1) Dopuszcza się realizację bocznicy kolejowej włączonej do linii kolejowej nr 276 (C 59/2) relacji *Wrocław – Strzelin - Kamieniec Żabkowicki - Międzylesie* (przejście graniczne do Czech) na warunkach uzgodnionych z właściwymi służbami kolejowymi.
  - 2) Obsługa komunikacyjna terenu **P** terenów drogami wewnętrznymi wpiętymi do drogi gminnej (dz. 171/2dr).
  - 3) Ustala się zakaz wykonywania włączeń komunikacyjnych z autostrady A4.
  - 4) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
  - 5) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości co najmniej 25 stanowisk na 100 zatrudnionych, przy liczbie zatrudnionych mniejszej niż 100 osób dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wymaganej liczby miejsc postojowych do 15 stanowisk.
- 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
  - 2) Dopuszcza się na terenie **P** realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wsi Żórawina.
  - 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4. Kanalizacja sanitarna:**
- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie.
  - 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
  - 3) Do czasu doprowadzenia do terenu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

**5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej do najbliższego odbiornika wód (ciek *Żalina*), dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjno-odparowujących.
- 2) 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.
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających tereny kolejowe.

**6. Elektroenergetyka:**

- 1) Zasilanie elektroenergetyczną siecią średniego i niskiego napięcia.
- 2) Zaleca się docelowo skablowanie napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia SN 20 kV przebiegającej przez obszar objęty planem.
- 3) Dopuszcza się prowadzenia kabli elektroenergetycznych w drogach wewnętrznych.
- 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenie **P**.

**7. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) W przypadku realizacji sieci gazowej dopuszcza przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w drogach publicznych lub wewnętrznych (np. w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez teren **P**.
- 4) 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 niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

**9. Telekomunikacja:**

Przyłączenia do lokalnej sieci telekomunikacyjnej.

**10. Gospodarka odpadami:**

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

**11. Melioracje:**

- 1) Przed przystąpieniem do prac w obrębie urządzeń melioracji szczegółowych (sieci drenarskiej) należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 2) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich administratorem.
- 3) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych.
- 4) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

## § 8.

**Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

## § 9.

**P - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Bazy obsługi transportu i logistyki.
- 2) Usługi.
- 3) Bocznice kolejowe.
- 4) Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.), drogi wewnętrzne.

**2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
  - a) 25 m od linii rozgraniczającej autostrady **KDA A4**.
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej **KDL 1/2**.
  - c) 10 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych.
- 2) Linie zabudowy określone w pkt. 1 lit b nie dotyczą wolnostojących, samodzielnych obiektów portierni lub bram wjazdowych.
- 3) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 18 m.
- 4) Dopuszcza się lokalizację konstrukcji wieżowych (maszty przekaźnikowe operatorów telefonii komórkowej itp. o wysokościach nie przekraczających 60 m) – obiekty te należy lokalizować od strony terenu kolejowego i autostrady A4 w odległościach większych niż wynosi ich wysokość.
- 5) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 80 % powierzchni terenu.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Działalność produkcyjna (lub inna dopuszczona ustaleniami planu) nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.
- 3) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
  - a) W zabudowie produkcyjnej = 6000 m<sup>2</sup>
  - b) W zabudowie usługowej = 2 000 m<sup>2</sup>

- 2) Warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi wewnętrzne.
- 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o szerokości min. 12 m w liniach podziału geodezyjnego lub przez ustanowienie służebności przejazdu.
- 4) Drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### § 10.

#### **ZI - przeznaczenie podstawowe – teren leśny o charakterze izolacyjnym.**

##### **Przeznaczenie dopuszczalne:**

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

#### § 11.

#### **KDA – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - autostrada A4.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Przebieg podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi tj. *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu.*
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### § 12.

#### **KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga lokalna.**

##### **1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, za zgodą zarządcy drogi.

##### **2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 14 m.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki.

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

Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych.

#### § 13.

W granicach obszaru objętego planem nie występują : obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone 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, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **Rozdział IV**

#### **Ustalenia końcowe.**

##### § 14.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 20 %.

##### § 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

##### § 16.

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

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr XVII/172/2006  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 31 lipca 2006**

**ROZSTRZYGNĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina  
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).



**Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVII/172/2006  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 31 lipca 2006 roku**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina 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.