

UCHWAŁA NR XXII/144/2006

RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 7 kwietnia 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, z późniejszymi 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, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XI/62/2005 r. z dnia 18 marca 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 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: 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 I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach działek nr 447/8, 447/9, 447/10, 447/11 i 447/12 w obrębie geodezyjnym wsi Żórawina.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 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) Granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „OW” obserwacji archeologicznych.
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.

Ilekcroć 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 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 koliduje z nią lub nie wyklucza 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, zadaszania 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. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, gastronomii, kultury i rozrywki, usług medycznych (z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej itp.), obsługi turystyki (hoteli, moteli, schronisk itp.), siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych oraz innych, mających charakter publiczny lub komercyjny.
8. **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.
9. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
10. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszania, małą architekturę, 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. Ustala się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi:
 - 1) Budowy i przebudowy oraz remonty istniejących obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagają dostosowania do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi; należy stosować materiały elewacyjne zgodne z lokalną, historyczną tradycją budowlaną; należy zachowywać starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg.
 - 2) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia z *Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu* lokalizacji, formy oraz wielkości reklam wielkogabarytowych związanych z funkcją realizowaną w granicach terenu.
 - 4) Formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń występujących w najbliższym otoczeniu obszaru objętego planem.
 - 5) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz projekty podziałów geodezyjnych w obrębie tej strefy należy uzgadniać z *Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków*.
2. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać wytyczne *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tych wytycznych, w uzasadnionych przypadkach należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych. Pozwolenie to należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę lub, dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę, przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.
 - 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.

§ 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Dopuszcza się wyznaczenie wewnętrznej drogi dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego

obsługującej teren objęty planem.

- 2) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 3) 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. **Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

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) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie.
- 2) Przyłącza kanalizacyjne wpięte do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

5. **Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową.
- 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.

6. **Elektroenergetyka:**

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
- 2) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.

7. **Zaopatrzenie w gaz:**

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:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje:

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.

§ 7.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 8.

U/MN - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 1) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów usługowych, obiektów usługowo-mieszkaniowych lub mieszkalnych.
- 2) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach 30⁰ - 45⁰, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
- 2) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych; warunek ten nie dotyczy czasowego składowania odpadów (np.

opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością.

2) 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.

3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

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

1) Teren znajduje się w całości w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – w oznaczonej na rysunku planu granicy tej strefy obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

2) Teren znajduje się w całości w strefie „OW” obserwacji archeologicznych - obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

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

1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,1 –8,5 m od linii rozgraniczającej terenu publicznego (KDD – *ulica Kolejowa*) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2) Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp) maksymalnie do 80 % powierzchni działek lub terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, pozostałą część działki lub terenu należy zagospodarować zielenią.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie występujące w zabudowie **U/MN**.

b) 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

4) Lokalizacja parkingów na terenie objętym planem winna spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz odległości od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

5) Ze względu na sąsiedztwo obszaru objętego planem z linią kolejową nr 276 relacji *Wrocław-Międzylesie-Granica Państwa* należy uwzględnić w projektach budowlanych obiektów rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe zabezpieczające przed drganiami gruntu i wibracjami oraz przed hałasem pochodzącym od przejeżdżającego taboru kolejowego.

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

1) Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowej, przepompowni ścieków itp., w uzgodnieniu z zarządcami lub operatorami sieci.

2) Dopuszcza się scalenie działek znajdujących się w granicach obszaru objętego planem i zagospodarowanie w całości zgodnie z ustaleniami planu.

3) Ustala się minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę wynoszącą ok. 800 m².

§ 9.

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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami), 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 (Dz. U. Nr 41 z 1999 r., poz. 412, z późniejszymi zmianami).

Rozdział IV

Ustalenia końcowe.

§ 10.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 12.

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

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXII/144/2006

Rady Gminy Żórawina

z dnia 7 kwietnia 2006r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 XXII/144/2006

Rady Gminy Żórawina

z dnia 7 kwietnia 2006r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**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.