

**UCHWAŁA NR X/63/11  
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
geodezyjnym Żórawina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/209/09 Rady Gminy Żórawina z dnia 30 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym 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:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina, zwany dalej planem, obejmuje tereny w granicach określonych na rysunku planu.

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunek planu** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany frontowej budynku, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 2 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **powierzchnia zabudowy** - wartość powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na terenie (działce) do powierzchni terenu (działki) wyrażona w procentach;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 9) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **teren** – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.

**§ 3.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30 %.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolnostojący wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) wody powierzchniowe;
- 3) ulice, drogi wewnętrzne;
- 4) parkingi, garaże;
- 5) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne wraz z przyłączami oraz obiekty im towarzyszące.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 2) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt jakim te miejsca towarzyszą o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się obsługę ww. miejsc parkingowych z ulic sąsiadujących z danym terenem;
- 4) zakazuje się wznoszenia tymczasowej lub uciążliwej dla środowiska zabudowy;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy dla terenów mieszkaniowych obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i 3.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach oraz wpisywać się w krajobraz kulturowy wsi;

- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych;
- 5) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na zieleń z elementami małej architektury;
- 6) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi: dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych:

w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych:

w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych w granicach obszaru objętego planem – roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg (wymagana jest zgoda zarządzającego drogą) i innych terenów publicznych;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci;
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 1 pkt 5.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych docelowo do planowanej kanalizacji deszczowej;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej odprowadzenia wód opadowych na teren własny inwestora, do dołów chłonnych;
- 4) wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 5) zagospodarowanie działek przyległych do rowów winno uwzględniać możliwość wykonywania robót konserwacyjno-remontowych w ich korytarzach przy użyciu sprzętu mechanicznego – zakaz zabudowy pasa

terenu o szerokości min. 3 m wzdłuż górnych krawędzi skarpy rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
- 2) budowa, w razie potrzeb, sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii, innymi paliwami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej;
- 3) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa energii elektrycznej z istniejących stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie napowietrznych linii 20 kV L-262 i L-263 na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących sieci elektroenergetycznych.

8. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i gminnych;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.

10. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) zakaz stosowania zjazdów bezpośrednich z terenu 3.MN do drogi powiatowej nr 1954D;
- 2) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW (wymagana jest zgoda zarządzającego drogą);
- 3) lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 2.KDW, 3.KDW.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Wyznacza się obszar obejmujący tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN, 2.KDW i 3.KDW, dla którego wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 750 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 19 m,
- 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°.

3. Dopuszcza się odstąpienie od ustaleń, o których mowa w ust. 2, pkt. 2 dla działek budowlanych na terenie 2.MN przylegających do terenu WS.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla terenów**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN**, **2.MN**, **3.MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30° -45° ;
- 4) dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową o płaskim profilu albo materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym matowym;
- 5) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) zapewnienie min 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodów osobowych (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
- 2) dojazd do terenu 1.MN od strony terenu oznaczonego symbolem 1.KDW, 2.KDW,
- 3) dojazd do terenu 2.MN od strony terenu oznaczonego symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW,
- 4) dojazd do terenu 3.MN od strony terenu oznaczonego symbolem 1.KDW, 3.KDW.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ws** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) należy zapewnić dostęp do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbą odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się następujące przeznaczenie: ulica powiatowa nr 1954D klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) chodniki, przystanek komunikacji autobusowej, zieleń oraz ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

4. Włączenie drogi 1.KDW do drogi powiatowej nr 1954D na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) chodnik, oświetlenie, miejsca postojowe i zieleń, infrastruktura techniczna w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.KDW, 3.KDW ustala się następujące przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min 10,0 m, jak na rysunku planu;

2) chodnik, oświetlenie, miejsca postojowe i zieleń, infrastruktura techniczna w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

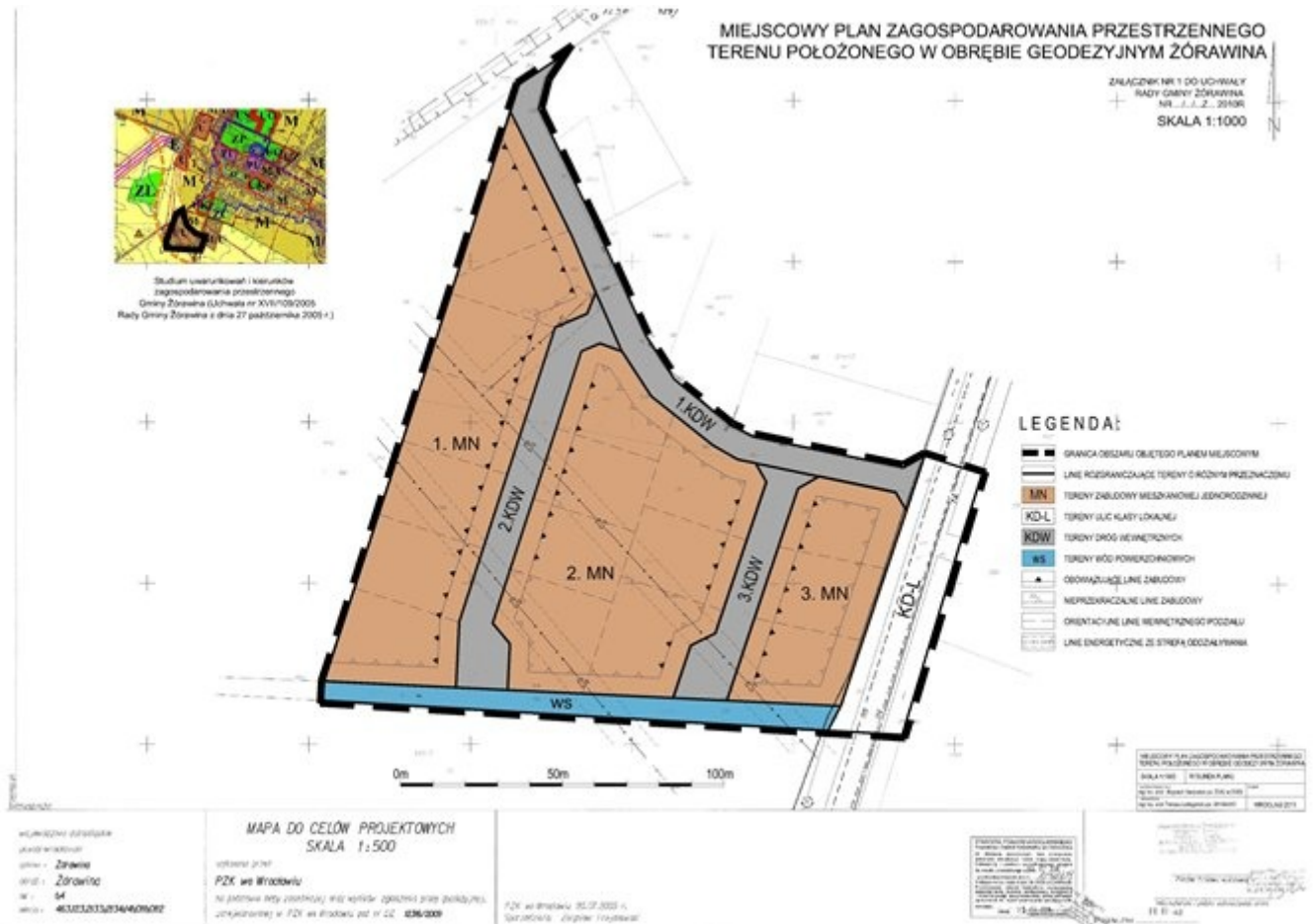
Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/63/11  
 Rady Gminy Żórawina  
 z dnia 30 września 2011 r.

Rysunek planu

1.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/63/11  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 30 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina do publicznego wglądu (w terminie od 2 maja 2011 r. do 31 maja 2011 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/63/11

Rady Gminy Żórawina

z dnia 30 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikające z ustaleń planu, tj.: budowa odcinka sieci wodociągowej, budowa odcinka sieci kanalizacyjnej i budowa odcinka drgogi gminnej, realizowane będą ze środków Unii Europejskiej, krajowych środków publicznych, w tym: funduszy strukturalnych, ochrony środowiska oraz środków gminnych. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Żórawina ustala się w uchwale budżetowej.

Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**