

**UCHWAŁA NR XXV/159/2006
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 5 czerwca 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Żórawina.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), oraz na podstawie uchwały nr X/53/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 10 lutego 2005, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina uchwalonego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 roku, Rada Gminy Żórawina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina są załączniki do uchwały:
 - 1) nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000,
 - 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
 - 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000,
- 4) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **funkcji podstawowej terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie innych funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych,
- 7) **dostęp do drogi publicznej** – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną,
- 8) **wysokość budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji,
- 9) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,

- 10) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **powierzchni ogólnej zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię obiektu budowlanego mierzoną po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji naziemnych,
- 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 13) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
- 14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
- 15) **elementach obsługi kolejowej** – rozumie się przez to wszelkie elementy infrastruktury kolejowej.

§ 3.

Zakres ustaleń planu

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Obowiązujące ustalenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem.

- 1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać:
 - a) istniejące walory krajobrazowe,
 - b) skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
 - c) rzeźbę terenu.
- 2) Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów.

- 3) Na terenie objętym planem tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
- 4) Na terenie objętym planem tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się.
- 5) Na terenie objętym planem tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie wyznacza się.
- 6) Na terenie objętym planem wyodrębnione tereny o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu nie wyznacza się.
- 7) Na terenie objętym planem tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się.
- 8) Na terenie objętym planem tereny zdegradowane nie występują.
- 9) Na terenie objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych nie wyznacza się.
- 10) Na terenie objętym planem ustala się sytuowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 11) Na terenie objętym planem postuluje się podział na działki budowlane według linii podziału wewnętrznego zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6.

Zadania celu publicznego i kształtowanie przestrzeni publicznej.

1. Na terenie objętym planem ustala się jako zadania celu publicznego tereny dróg publicznych.
2. Na terenie objętym planem ustala się jako element przestrzeni publicznej tereny dróg publicznych.
3. Ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych.

§ 7.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Projektowane i przewidziane do rozbudowy sieci infrastruktury należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.
2. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami nieruchomości.
3. Inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.
4. Wykonanie trwałych nawierzchni dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia.
6. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych.

§ 8.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie dla celów bytowych i gospodarczych, produkcyjno-usługowych oraz przeciwpożarowych z sieci systemu wodociągowego.
2. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych oraz na warunkach określonych przez administratora sieci.

§ 9.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania ścieków.

1. Odprowadzanie ścieków, innych niż wymienione w § 10, poprzez istniejące i planowane odcinki systemu grawitacyjno-tłocznego do gminnej oczyszczalni ścieków.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania.
3. Ustala się konieczność podczyszczania ścieków poprodukcyjnych na warunkach określonych przez administratora sieci.
4. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
5. Ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach skanalizowanych.
6. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

§ 10.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych.

1. Ustala się odprowadzanie ścieków z wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i planowane odcinki kanalizacji deszczowej.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych do istniejących elementów odwodnienia terenu poprzez stosowne urządzenia służące oczyszczaniu ścieków deszczowych, w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń.
3. Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z budynków oraz utwardzonych parkingów i innych terenów komunikacji drogowej narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

§ 11.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami.

Ustala się obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

- 1) gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
- 2) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

§ 12.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej oraz spełniających wymagania przepisów szczególnych.
2. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez naziemne lub podziemne sieci ciepłownicze.
3. Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
4. Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 13.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie przesyłu energii elektrycznej i jej przesyłu.

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
2. Ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających dróg i ulic z wyłączeniem jezdni.
4. Ustala się rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
5. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefę oddziaływania o szerokości zgodną z przepisami szczególnymi.

§ 14.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.

§ 15.

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej z możliwością jej przebudowy.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania stref, o minimalnej odległości 4 m od granicy cieków, wolnych od zainwestowania, w tym lokalizacji ogrodzeń, w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych.
3. Na obszarach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 16.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. W obrębie znajdujących się, na terenie objętym planem, stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 2) wykonywanie prac ziemnych po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim właściwego konserwatora zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
2. Na terenie objętym planem nie ma zlokalizowanych obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa.

§ 17.

Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) ograniczenie norm uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu na którym jest lokalizowana,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 3) wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych,
- 4) wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U 1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren produkcyjno-usługowy**.
2. Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) zieleni urządzonej,
 - 2) urządzenia towarzyszące,
 - 3) drogi wewnętrzne i elementy obsługi kolejowej,
 - 4) obiekty małej architektury,
 - 5) stację paliw.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,0,
 - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 18 m, z wyjątkiem wysokości urządzeń wynikającym z warunków technologicznych,
 - 3) ustala się dachy o spadkach do 45°, w tym dachy płaskie, lub zastosowanie nietypowych form dachu,
 - 4) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki,
 - 5) dopuszcza się obsługę komunikacją kolejową, poprzez bocznice z przyległych terenów kolejowych leżących poza obszarem planu.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD(D)1** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny drogi dojazdowej**.
2. Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) miejsca postojowe,
 - 2) ścieżki rowerowe,
 - 3) urządzenia towarzyszące służące uzbrojeniu technicznemu terenu,
 - 4) elementy ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 5) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m, z lokalnymi poszerzeniami,
 - 2) ustala się minimalną szerokość jezdni - 6,0 m,
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 2,0 m,
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 20.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- 1) tereny nowo projektowanej zabudowy P-U1 20 %,
- 2) terenów objętych zadaniami celu publicznego KD(D)1 0,1 %.

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 22.

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

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXV/159/2006 Rady Gminy Żórawina
z dnia 5 czerwca 2006 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Żórawina.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 80, poz. 717 ze zm.)

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się finansowanie inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w kwocie około 565
tys.zł.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy.
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
- 4) Kredyt bankowy.
- 4) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1,
w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXV/159/2006 R a d y G m i n y Ż ó r a w i n a
z dnia 5 czerwca 2006 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Żórawina.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego we wsi Żórawina

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. z 2003 r.Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).