

z dnia 26 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594), w związku z uchwałą Nr XX/155/12 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina, przyjętego uchwałą Nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina, zwanego dalej planem, obejmującą obszar o powierzchni ok. 1,26 ha, położony w obrębie Żórawina, przy autostradzie A 4 i drodze powiatowej nr 1972 D.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z przebiegiem tych granic określonym w uchwale Nr XX/155/12 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 września 2012 r.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący integralną część uchwały.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

5. W planie nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej-zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
- 2) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: zaplecze garażowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe obiekty komunikacji oraz obiekty małej architektury, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) terenowych urządzeniach komunikacji - należy przez to rozumieć dojścia i dojazdy (w tym także ciągi rowerowe i pieszo-jezdne), place manewrowe i naziemne parkingi, stanowiące wyposażenie terenu i nie będące budynkami;

4) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

§ 4. 1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

1) teren produkcyjno-usługowy, oznaczony symbolem P/U, w granicach którego dopuszcza się:

- a) lokalizację zakładów przemysłowych, w szczególności związanych z produkcją artykułów spożywczych i pasz,
- b) magazynowanie i składowanie, które dopuszcza się wyłącznie w budynkach lub budowlach przekrytych dachem, takich jak hale magazynowe, wiaty i silosy,
- c) prowadzenie działalności usługowej, w szczególności w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, transportu i logistyki,
- d) nośniki reklamowe służące identyfikacji marki, w formie słupów reklamowych (pylonów);

2) teren komunikacji, oznaczony symbolem KS w granicach którego dopuszcza się:

- a) skrzyżowania dróg i zjazdy publiczne na teren P/U,
- b) lokalizację drogi stanowiącej obejście wsi Żórawina od drogi powiatowej nr 1972 D,
- c) nośniki o charakterze informacyjnym, takie jak tablice informacyjne, kierunkowskazy, plany sytuacyjne terenu, umieszczane w strefie wjazdu na teren P/U.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) terenowe urządzenia komunikacji.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej, równolegle bądź prostopadłe do kierunków nadanych przez ich elewacje, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $\pm 10^\circ$ .

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza gleby lub ziemi) oraz emisji energii, (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której:
  - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
  - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne wymagające określenia sposobu ich kształtowania.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowę dopuszcza się wyłącznie w granicach terenu P/U,

2) w zakresie usytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków i budowli zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,
- b) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym:
  - możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
  - odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody,

3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się dachy płaskie,
- b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowej = 30°;

4) w zakresie nośników reklamowych i informacyjnych:

- a) w granicach terenu P/U dopuszcza się nośniki reklamowe służące identyfikacji marki, w formie słupów reklamowych (pylonów), przy czym:
  - ilość słupów reklamowych nie może przekroczyć 2, przy zachowaniu minimalnej odległości pomiędzy tymi słupami nie mniejszej niż 16 m,
  - maksymalna wysokość słupa = 9 m
- b) w granicach terenu KS dopuszcza się nośniki o charakterze informacyjnym, umieszczane w strefie wjazdu na teren P/U, przy czym:
  - obowiązuje lokalizacja nośników informacyjnych w sposób nie powodujący ograniczeń widoczności i nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu pojazdów,
  - maksymalna wysokość nośników informacyjnych = 3 m,
  - maksymalna powierzchnia nośników informacyjnych = 4,5 m<sup>2</sup>.

2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną intensywność zabudowy = 2,40,
- b) minimalną intensywność zabudowy = 0,20,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 5 %;

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy = 40 m.

4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w zakładach przemysłowych i produkcyjnych,
- 2) liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w pkt 1;
- 3) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych takich jak: rowery, motorowery i motocykle oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te nie bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w pkt 1;
- 4) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;

5. Określa się następujące linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:

a) 4 m od linii rozgraniczającej teren P/U od północy oraz rozgraniczającej teren P/U z terenem KS,

b) 29 m od linii rozgraniczającej teren P/U od wschodu (z terenem autostrady A-4), nie mniej niż 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A-4;

2) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków i budowli:

a) istniejących w dniu wejścia w życie przepisów niniejszej uchwały,

b) w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały;

3) maksymalny gabaryt budynku określony przez zsumowanie maksymalnej długości, szerokości (liczonych w zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym) oraz wysokości tego budynku, przy zachowaniu parametrów zabudowy określonych w ust. 2 i 3, nie może przekroczyć 220 m.

**§ 10. 1.** W zakresie granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Żurawka o kodzie PLRW60001633669, która stanowi część scalonej części wód Żurawka (SO0805), dla której obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego Uchwałą Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M.P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451).

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

**§ 11.** Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki = 20 m z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna szerokość frontu = 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki = 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia = 2 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 30°.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 13. 1.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) system komunikacji na obszarze objętym planem stanowią:

a) terenowe urządzenia komunikacji lokalizowane w granicach terenu KS, w szczególności skrzyżowania dróg i zjazdy publiczne,

b) terenowe urządzenia komunikacji lokalizowane w granicach terenu P/U, obejmujące w szczególności drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi, dojścia i dojazdy;

2) ustala się powiązania terenu P/U z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem zjazdu publicznego na drogę powiatową nr 1972 D, zlokalizowanego w granicach terenu KS;

3) dopuszcza się powiązania terenu P/U z drogą gminną biegnącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (dz. nr 202), która ma połączenie z drogą powiatową nr 1972 D;

4) w przypadku realizacji drogi stanowiącej obejście wsi Żórawina od drogi powiatowej nr 1972 D, dopuszcza się powiązania terenu P/U z tą drogą;

5) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych określono w § 9 ust. 4.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem stanowią w szczególności następujące sieci i urządzenia:

a) wodociąg  $\varnothing$  110 stanowiący powiązanie z układem zewnętrznym zasilania oraz rozdzielcza sieć wodociągowa zlokalizowana w granicach terenu P/U,

b) sieć elektroenergetyczna obejmująca w szczególności złącze kablowe średniego napięcia R308-01 stanowiące powiązanie z układem zewnętrznym zasilania oraz stacja transformatorowa i sieć zasilająca niskiego napięcia, zlokalizowane w granicach terenu P/U,

c) sieć gazowa obejmująca przewody gazowe  $\varnothing$  60 oraz stacjonarne zbiorniki na paliwo gazowe zlokalizowane w granicach terenu P/U;

d) sieć kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 oraz szczelny bezodpływowy zbiornik zlokalizowany w granicach terenu P/U,

e) sieć kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  250,  $\varnothing$  200 i  $\varnothing$  160 z urządzeniami takimi jak separatory, studnie chłonne oraz przyłączami;

2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

3) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

4) dopuszcza się:

a) budowę nowych elementów systemu infrastruktury technicznej, w szczególności sieci i urządzeń kanalizacji zbiorczej, gazownictwa, ciepłownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki,

b) modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej (w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci),

c) wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.):

1) dla terenów: P/U = 30 %;

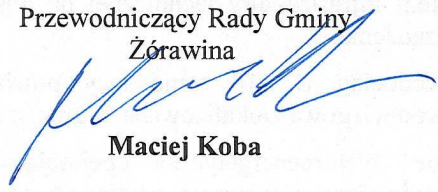
2) dla terenu KS = 1 %.

§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2 traci moc uchwała Rady Gminy Żórawina z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 192, poz. 1802).

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żórawina.

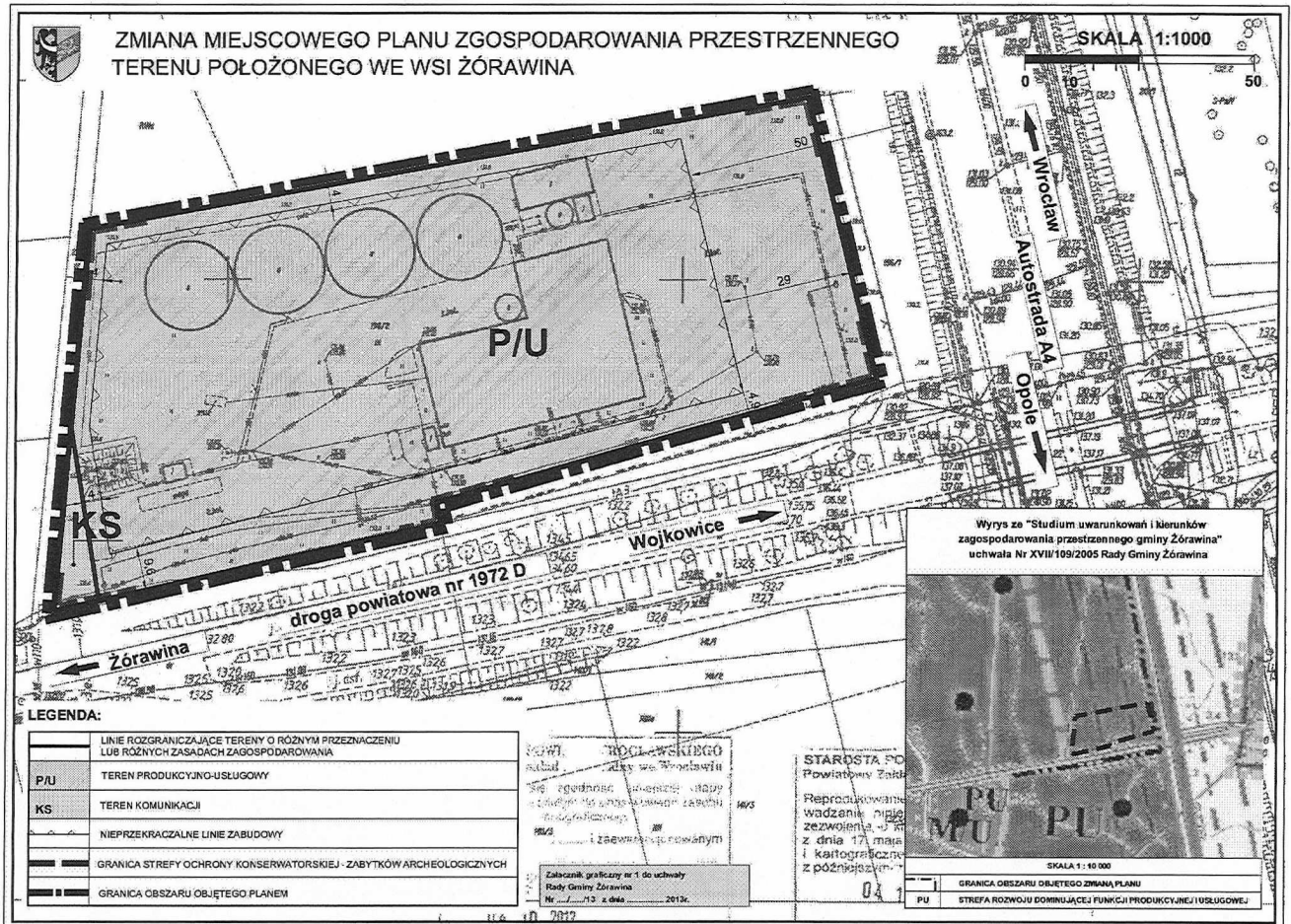
Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina



Maciej Koba

# RADA GMINY ŻÓRAWINA

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/215/13  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 26 czerwca 2013 r.



Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina  
Muciej Koba