

**UCHWAŁA NR IV/14/11  
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 25 lutego 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXVII/217/09 z dnia 30 listopada 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice 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.**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice, 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.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Wojkowice położony przy *drodze wojewódzkiej nr 395*, na północ od istniejącej zabudowy wsi Wojkowice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Przedmiot ustaleń planu:

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych 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;
- 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. 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.

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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

§ 5. Ilekroć 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 przeważają 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 budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub wydzielonego terenu przeznaczonego pod inwestycję; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;

- 8) drogach i ciągach pieszo-jezdnym wewnątrznych – należy rozumieć drogi i dojazdy nie będące drogami publicznymi, obsługujące teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o charakterze dróg osiedlowych, wydzielane przez właściciela i utrzymywane przez zarządzającego terenem zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 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) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

### **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **1. Komunikacja:**

- 1) obsługa terenu MN/U z drogi dojazdowej KDD 1/2;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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 odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych (parkingowych) w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego),
  - b) dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej.

#### **2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom.

#### **3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Wojkowice;
- 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 bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

#### **5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
- 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 drogi publiczne.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 2) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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) dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 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:

- 1) 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;
- 2) przebudowa układu melioracyjnego (sieci drenarskiej) wymaga uzgodnienia z zarządcą urządzeń i rowów.

#### § 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### § 9. MN/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

##### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) składy, magazyny, hurtownie.

##### 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) drogi wewnętrzne.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 300 - 450, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;
- 2) w budynkach usługowych, magazynowych i produkcyjnych nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachu ani rodzaju pokrycia;
- 3) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.

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

- 1) działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem 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;
- 2) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu w granicach obszaru objętego planem wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych obejmującą cały obszar objęty planem, w której obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony konserwatorskiej:

- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem;
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu* ;
- 3) wszelkie odkryte podczas prac ziemnych przedmioty co, do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 10 m. od linii rozgraniczającej *drogi wojewódzkiej nr 395 (KDG 1/2)*,
  - b) 6 m. od linii rozgraniczających drogi dojazdowej *KDD 1/2*.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu;
- 5) minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek winna wynosić:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
    - wolnostojącą nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczą nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) pod zabudowę usługową, produkcyjną, składy i magazyny nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.

- 6) nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 7) do pojedynczych działek wydzielanych wtórnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego;
- 8) do pojedynczych działek wydzielanych wtórnie pod zabudowę usługową, produkcyjną, składy i magazyny w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 8 m. (w liniach podziału geodezyjnego);

**§ 10.** KDG 1/2 – droga klasy głównej, w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 395*, z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
2. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 – 16 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki i ścieżka rowerowa.

**§ 11.** KDD 1/2 – droga klasy dojazdowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 12.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (tereny KDG 1/2 i KDD 1/2) - w wysokości 0,1 %;
- 2) dla terenu MN/U - w wysokości 30 %.

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/14/11

RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 25 lutego 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/14/11

RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 25 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice 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).

Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/14/11

RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 25 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Żórawina

**Maciej Koba**