

**UCHWAŁA NR XIV/97/12
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 2 marca 2012 r.

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

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), 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 nr XXXIV/283/10 r. Rady Gminy Żórawina z dnia 1 października 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przeclawice 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 w obrębie geodezyjnym Przeclawice, 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 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Przeclawice, położony we wschodniej części wsi, przy drodze wojewódzkiej nr 346.

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

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak problematyki:

- 1) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 7) 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;
- 8) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 9) 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.

§ 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 - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważają tj. zajmują powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym i zajmują mniej niż 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 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, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia 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 usługi o charakterze publicznym i komercyjnym w tym: usługi handlu detalicznego, gastronomii, sportu i rekreacji (w tym boiska, place zabaw), hotelarskie, usługi związane z obsługą ludności (np. fryzjerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, kaletnicze, krawieckie, kuśnierskie, fotograficzne itp.), kultury (w tym świetlica wiejska), oświaty, opieki zdrowotnej, ochrony przeciwpożarowej (remiza), usługi transportowe osób i towarów, usługi informatyczne i poligraficzne, telekomunikacyjne i pocztowe, administracyjno-biurowe, projektowe, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 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) 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 uzupełniającym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu tj. rozplanowanie dróg, oraz kompozycję zieleni (nasadzenia wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 346 – teren 4 KDG1/2);
- 2) noworealizowaną zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu

posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytego materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi Przeclawice;

- 3) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne stosowane w zabudowie historycznej wsi Przeclawice;
- 5) ustala się zakaz budowy ogrodzeń wykonanych w całości z monolitycznych betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) linie energetyczne i teletechniczne należy prowadzić jako podziemne, kablowe;
- 7) ze względu na domniemanie występowania reliktyw archeologicznych inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

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

1. Komunikacja:

- 1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg oraz wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojeżdż, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie do 15 stanowisk,
 - b) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
 - c) 1 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie – warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu o odpowiedniej liczbie stanowisk.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojeżdż dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Przeclawice;
- 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 do kanalizacji sanitarnej;
- 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 w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu melioracyjnego po uzyskaniu zgody zarządcy rowu oraz wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń;
- 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 siecią średniego lub niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

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) 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, w tym ze źródeł odnawialnych.

9. Telekomunikacja: Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

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 niezwłocznie powiadomić Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1 U – teren zabudowy usługowej

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy stosować dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe), symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 2) dla obiektów parterowych dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 30°;
- 3) dachy należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nawierzchnie utwardzone należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kostka lub płyty kamienne).

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDg 1/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDg oraz od wydzielonych geodezyjnie dojazdów.
- 2) wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego należy zachować pas terenu o szerokości minimum 3 m niezbędny do prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych rowu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,4;
- 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m²; warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie mniej niż 20 m.; warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojazdów w zakresie 80°-110°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do pojedynczych działek o szerokości nie mniejszej 5 m, dojazdy do większej liczby działek o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach podziału geodezyjnego;
- 5) wydzielane w wyniku podziałów dojazdy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 9. 2 ZP – teren zieleni urządzonej.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny itp.;
- 2) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nawierzchnie utwardzone należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kostka lub płyty kamienne).

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniej niż 800 m²; warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie mniej niż 20 m.; warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do wydzielonych geodezyjnie dojazdów i dojazdów w zakresie 80°-110°.

§ 10. 3.1, 3.2 WS - przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (zbiornik wodny, rów melioracyjny). Dopuszcza się likwidację, przebudowę lub zarurowanie rowu melioracyjnego w uzgodnieniu z jego właścicielem lub zarządcą.

§ 11. 4 KDg 1/2 – droga klasy głównej, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) 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) lokalizacja nośników reklamowych wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 14 – 21 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki i ścieżka rowerowa.

§ 12. 5 KDg – droga gospodarcza transportu rolnego

1. Przeznaczenie podstawowe: droga gospodarcza transportu rolnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

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

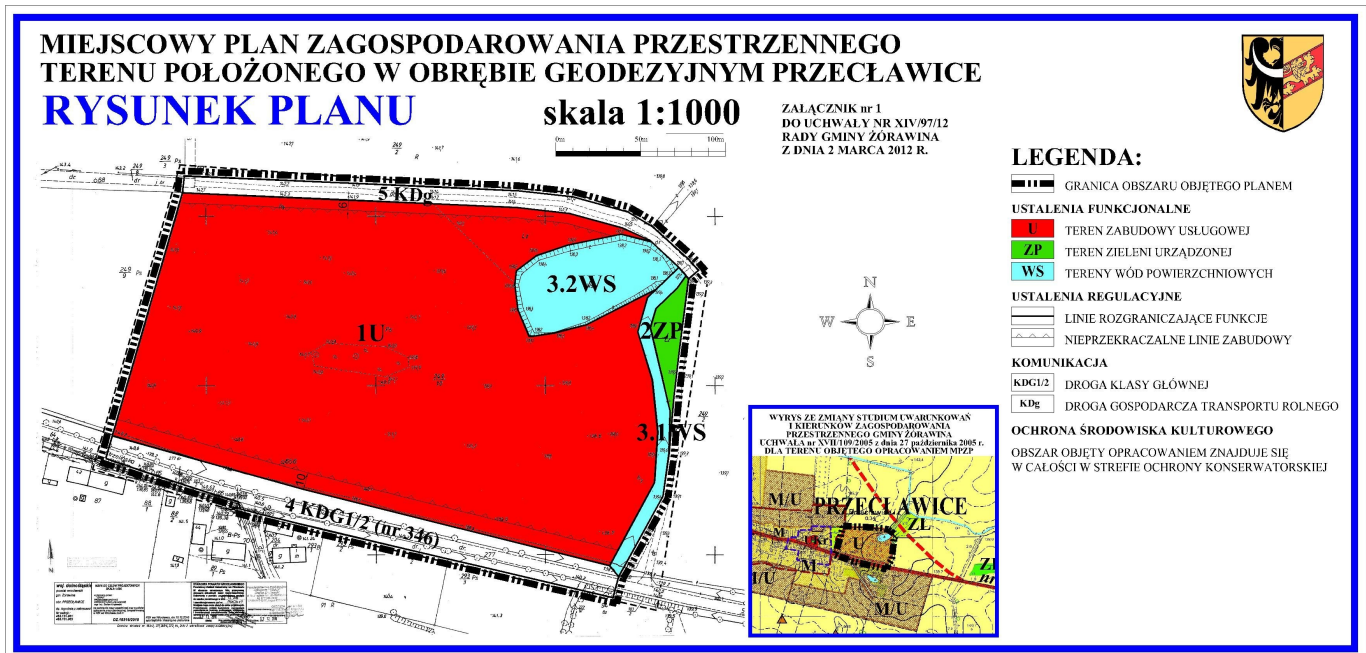
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/97/12
Rady Gminy Żórawina
z dnia 2 marca 2012 r.

Projekt planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/97/12
Rady Gminy Żórawina
z dnia 2 marca 2012 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przeclawice 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 XIV/97/12
Rady Gminy Żórawina
z dnia 2 marca 2012 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie geodezyjnym Przeclawice 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 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 późniejszymi zmianami), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Żórawina ustala się w uchwale budżetowej.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba