



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 marca 2023 r.

Poz. 1966

UCHWAŁA NR XLVII/409/23 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 16 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV/210/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 8 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r. oraz uchwałą nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r., Rada Gminy Żórawina uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;

- 4) szczególnych warunkach zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę budynku, przy czym budynki nie muszą być usytuowane na tej linii; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji, pomocy społecznej;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług publicznych – **UP**,
 - b) teren komunikacji samochodowej – **KS**,
 - c) teren wód otwartych – **WS**,
 - d) teren drogi dojazdowej – **KD-D**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) ustala się zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania na terenie UP przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg);

- 2) ustala się wymóg wprowadzenia min. 200 m² zieleni urządzonej na 1 ha na terenie UP;
- 3) ustala się zachowanie zieleni wzdłuż dróg i cieków wodnych;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę cieków wodnych oznaczonego symbolem WS;
- 5) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych oraz zbiorników retencyjno-odparowujących służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub do istniejących cieków i zbiorników wodnych,
 - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
 - c) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z indywidualnych lub grupowych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie usług telekomunikacyjnych: rozbudowa lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne na terenie od UP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w sytuacji wydzielenia dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:

- a) ustala się minimalną ich szerokość – 6 m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 4) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - c) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) na terenie UP:
 - minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki – 25 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 60° – 120°,
 - b) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 3 przeznaczonych na cele inne niż rolne obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 1 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług publicznych;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających terenu KS oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających terenu WS, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalną wysokość budynków do 12 m;
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
- 4) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;
- 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 0,6;

- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren komunikacji samochodowej – jezdnia, miejsca postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się następujące przeznaczenie: teren wód otwartych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych, przepustów i mostów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, oświetlenia, pasów zieleni przydrożnej, ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi i infrastruktury technicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. 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% .

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

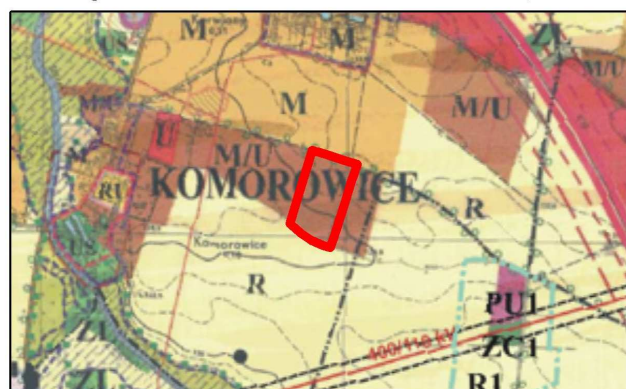
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Żelazo



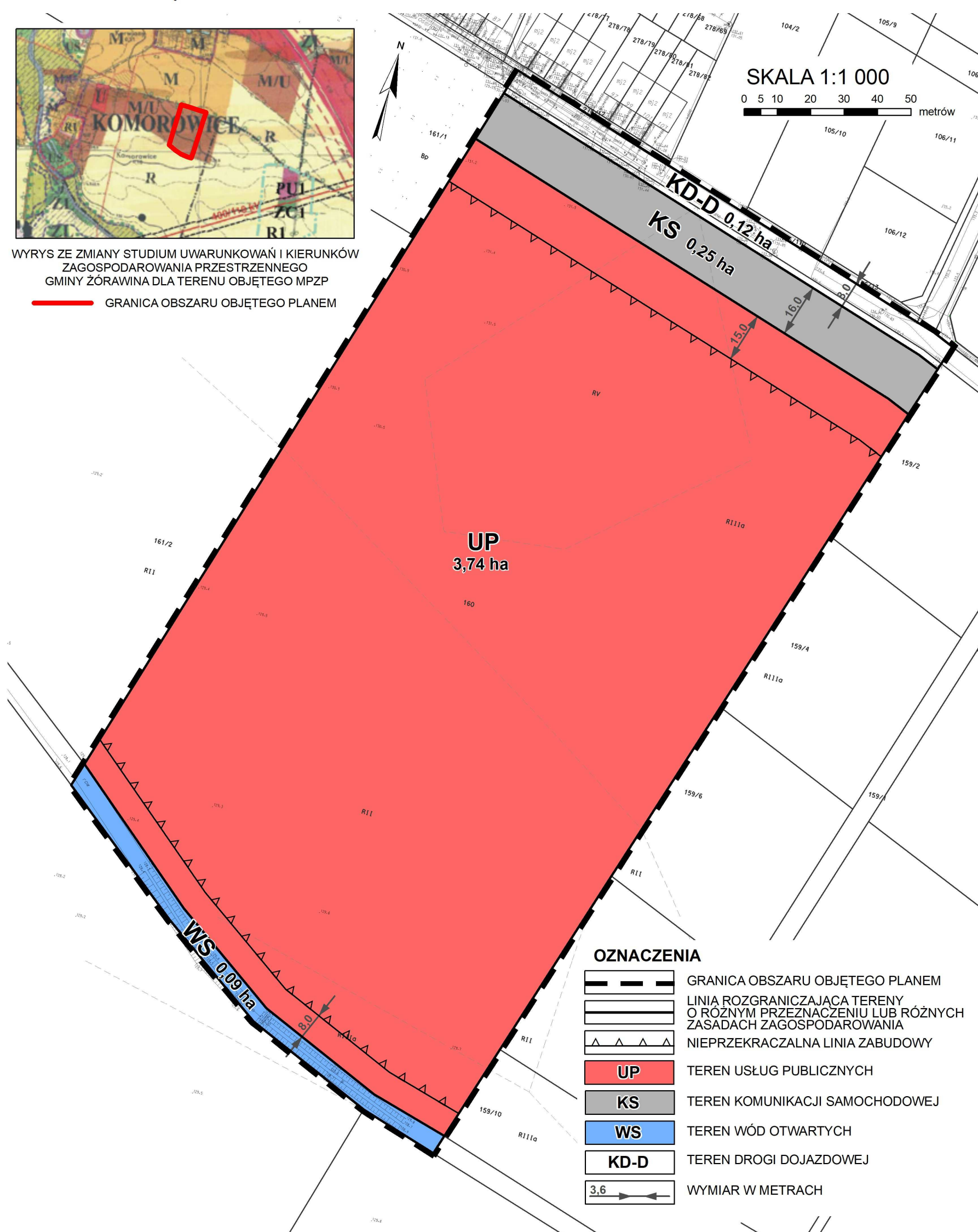
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KARWIANY-KOMOROWICE

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1



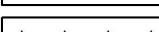



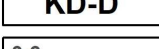



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻÓRAWINA DLA TERENU OBJĘTEGO MPZP

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **UP** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
-  **KS** TEREN KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  **WS** TEREN WÓD OTWARTYCH
-  **KD-D** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  **3,6** WYMIAR W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/409/23
Rady Gminy Żórawina
z dnia 16 marca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice do publicznego wglądu (w terminie od 22 listopada 2022 r. do 13 grudnia 2022 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag które nie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/409/23
Rady Gminy Żórawina
z dnia 16 marca 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwiany-Komorowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Nawiązując do treści art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/409/23

Rady Gminy Żórawina

z dnia 16 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę