

**UCHWAŁA NR XVIII/125/08
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 30 września 2008 roku**

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

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, z późniejszymi zmianami), 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 VI/37/2007 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żórawina

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, obejmuje tereny położone we wsi Żórawina o łącznej powierzchni ok. 3,7 ha.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.
4. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwała – niniejszą uchwałę ;
- 2) rysunek planu – graficzny zapis planu przedstawiony na mapach zasadniczych stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów, tarasów, wiatrołapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie o największej powierzchni;
- 5) wskaźnik zabudowy terenu – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu;
- 6) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 11) obszar - zbiór terenów, dla których obowiązuje ta sama grupa ustaleń;
- 12) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania

obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, itp.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) symbole określające przeznaczenie terenów,
 - d) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - e) granica wpisu do rejestru zabytków dzieła budownictwa obronnego wraz z pozostałościami dworu i cmentarza,
 - f) granica wpisu do rejestru otoczenia zabytków (dzieła budownictwa obronnego wraz z pozostałościami dworu i cmentarza i kościoła p.w. Trójcy Świętej w Żórawinie),
 - g) granica ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych;
 - 2) oznaczenia regulacyjne- nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) oznaczenia szczegółowe:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) klasy ulic.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) usługi jest to działalność taka jak:
 - a) administracja - działalność instytucji administracji publicznej, usług pocztowych i łączności, wojska, policji, straży pożarnej,
 - b) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,
 - c) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - d) kultura - działalność galerii sztuki, kin, teatrów, opery, bibliotek, czytelni, klubów np. muzycznych, literackich, kabaretów, oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym,
 - e) usługi sakralne – kościoły, zbory, cerkwie, bożnice, kaplice, plebanie, domy modlitwy itp.,
 - f) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów w tym: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawiennicza – targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, biura itp.,
 - g) obsługa ludności – działalność związana z usługami dla ludności, w tym krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, usługi związane z obsługą cmentarza itp.,
 - h) służba zdrowia – działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, w tym działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, domów opieki itp.,
 - i) turystyka - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.,
 - j) wypoczynek - działalność sportowa, rekreacyjna i rozrywkowa (w tym kluby fitness itp.), prowadzona w obiektach, a także parki rozrywki, tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) mieszkania;
 - 4) mieszkania funkcyjne – mieszkania zlokalizowane w budynku usługowym;
 - 5) zielen publiczna urządzona;
 - 6) wody otwarte;
 - 7) urządzenia wodne - w tym, stopnie wodne, jazy i podobne budowle hydrotechniczne związane z regulacją rzeki, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz służące rekreacji i wypoczynkowi;
 - 8) ulice;
 - 9) ciągi piesze;
 - 10) ścieżki rowerowe;

- 11) parkingi;
 - 12) garaże;
 - 13) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 5

Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu i kompozycji urbanistycznej:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach są ściśle określone;
- 2) dopuszcza się, dla poszczególnych terenów lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska substandardowej zabudowy, a istniejącą zabudowę o takim charakterze należy likwidować lub modernizować;
- 4) obowiązuje zakaz wznoszenia wolnostojących garaży i wolnostojących budynków gospodarczych;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń na działce zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

Ustalania dla wszystkich terenów objętych planem

§ 6

Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się wymóg pozostawienia pasa szerokości 4 m wolnego od zabudowy wzdłuż górnej krawędzi skarp ciekłu Żurawka;
- 2) ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 3) ustala się, obowiązek urządzenia parkingów o nawierzchni utwardzonej z jednoczesnym ujęciem wszystkich ścieków z terenu parkingu;
- 4) ustala się obowiązek przeznaczenia powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z elementami małej architektury;
- 5) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych;
- 6) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U i MN), określonego przepisami szczególnymi.

§ 7

Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:

- 1) Ochronie konserwatorskiej podlegają założenia i obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) wschodnia część obszaru objętego planem wpisana do rejestru zabytków decyzją nr A/1020 z dnia 17.08.2007 r.,
 - b) kościół p.w. Trójcy Świętej wpisany do rejestru zabytków pod numerem 88 z dnia 29.03.1949 r.
- 2) Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków. Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
Dla obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem. Na tym terenie wszelkie ewentualne prace należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczno – architektoniczne. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.
- 3) Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto cały obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Na obszarze strefy „A” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych – historycznej fosy, przebieg linii zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic – kamienna nawierzchnię ul. Małowiejskiej, placów i chodników historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń wysoką, a zwłaszcza starodrzew),
 - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - c) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych tej części wsi,
 - d) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) – ewentualna zabudowa zachodniej części owalnicy projektowana na rzucie prostokątnym, o wysokości do 9 m (parter plus dach stromy, symetryczny, dwuspadowy, pokrycie z dachówki ceramicznej karpiówki, matowej w kolorze ceglonym, tynki gładkie, kolorystyka stonowana),
 - e) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad sąsiednią zabudową historyczną, obszar zabudowany nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni terenu,
 - g) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych;
 - h) należy likwidować obiekty tymczasowe,
 - i) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - j) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - k) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - l) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
 - m) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - n) inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. W przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków.
- 5) Dla całego obszaru objętego planem ustala się ściśle strefę ochrony zabytków archeologicznych.
- 6) Na obszarze strefy obowiązują następujące ustalenia: wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających) przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze na koszt inwestora, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne; pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i sposobu kształtowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się dla obsługi nowych obiektów na terenie: 1.U minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
2. Dla istniejących oraz projektowanych usług należy przygotować odpowiadającą potrzebom liczbę miejsc postojowych dla rowerów.

§ 9

Ustalenia w zakresie modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady uzbrajania terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic (wymagana jest zgoda zarządzającego drogą), ciągów pieszo - jezdnych oraz pieszych;
 - 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - 3) ustala się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
 - 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
 - 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowę, w razie potrzeb, sieci wodociągowej na obszarze objętym planem;
 - 3) przebudowę bądź modernizację wyeksploatowanych przewodów wodociągowych.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczenie w istniejącej oczyszczalni ścieków;
 - 2) przebudowę w razie potrzeb sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych, do istniejącej kanalizacji deszczowej, w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
 - 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych.
5. Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) bezprzewodowe zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
 - 2) docelowo zakłada się budowę sieci gazowej dla całej wsi (przy spełnionych warunkach techniczno – ekonomicznych przyłączenia i odpowiedniej liczbie odbiorców).
6. Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych średnich i niskich w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
 - 2) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub z projektowanych sieci w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
 - 3) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.
7. Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń spełniających wymogi ochrony środowiska.
8. Na terenie objętym planem w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
 - 1) należy dążyć do lokalizowania sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
 - 2) przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych nadajników i urządzeń związanych z telefonią komórkową oraz wież telekomunikacyjnych.
9. Na terenie objętym planem w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczegółowych i gminnych;
 - 2) na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja punktów gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych, w tym dla potrzeb wdrożenia selektywnej zbiórki odpadów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od MN ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) uzupełniające:
 - a) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) parkingi, parkingi podziemne, garaże wbudowane,

- c) zieleni urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik zabudowy terenu nie może przekroczyć wartości 0,3;
 - 2) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu budynku do górnej krawędzi kalenicy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie z dachówki ceramicznej karpiówki, matowej w kolorze ceglonym;
 - 4) zakazuje się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych;
 - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych o charakterze usługowym i gospodarczym.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni terenu na zieleni - powierzchnię biologicznie czynną;
 - 2) obowiązek zazielenienia terenów nie zabudowanych;
 - 3) obowiązek zaspakajania potrzeb parkingowych na indywidualnych działkach inwestorów.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6 rozdziału 2 niniejszej uchwały.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy 1.KD-Z.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi
 - a) administracja,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) kultura,
 - e) obsługa firm,
 - f) obsługa ludności,
 - g) służba zdrowia,
 - h) turystyka,
 - i) wypoczynek
 - j) mieszkania funkcyjne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) parkingi, parkingi podziemne, garaże wbudowane,
 - c) ulice wewnętrzne i place manewrowe,
 - d) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu budynku do górnej krawędzi kalenicy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 3) ustala się nowa zabudowę projektowaną na rzucie prostokątnym;
 - 4) wskaźnik zabudowy terenu nie może przekroczyć wartości 0,30;
 - 5) ustala się dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie z dachówki ceramicznej karpiówki, matowej w kolorze ceglonym;
 - 6) ustala się komponować zespoły budynków dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi);
 - 7) ustala się komponowanie zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu na zieleni - powierzchnię biologicznie czynną;

- 2) dopuszcza się scalenie i ponowny podział nieruchomości;
- 3) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6, rozdziału 2 niniejszej uchwały.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy 1.KD-Z.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi
 - a) usługi sakralne,
 - b) kultura,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) uzupełniające: niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy: zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) należy usunąć błędne nasadzenia zieleni;
 - 2) obowiązek zazielenienia terenów niezabudowanych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla obiektu i terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6 rozdziału 2 niniejszej uchwały.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy 1.KD-Z.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zieleń publiczna urządzona,
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się przebudowy lub rozbudowy istniejącego obiektu handlowego;
 - 2) ustala się pozostawienie obiektu dysharmonizującego do śmierci technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek urządzenia ścieżek pieszych;
 - 2) zakaz podziału terenu na działki.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4, rozdziału 2 niniejszej uchwały;

- 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6, rozdziału 2 niniejszej uchwały.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy 3.KD-D, 1.KD-Z.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych – rzeka Żurawka;
 - 2) uzupełniające: urządzenia wodne,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
 - 2) należy zapewnić dostęp do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbą odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie;
 - 3) dopuszcza się kładki i mostki w zachodniej części terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 8, pkt 2, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6, rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2.WS** do **4.WS** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
 - 2) uzupełniające: urządzenia wodne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
 - 2) należy zapewnić dostęp do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbą odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie;
 - 3) dopuszcza się kładki i mostki dla terenu oznaczonego symbolem 2.WS.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6, rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 1972D).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) chodnik, ścieżka rowerowa, oświetlenie i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania przystanków autobusowych i postojów taksówek;
 - 4) nowe oraz istniejące włączenia do drogi powiatowej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 5) przy wzroście natężenia ruchu droga wymagać będzie przebudowy, na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową nr 1954D do skrzyżowania z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD-D, na koszt inwestora na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2, rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6 rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się na realizację celu publicznego.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, ścieżka rowerowa, oświetlenie i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6 rozdziału 2 niniejszej uchwały.
4. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się na realizację celu publicznego.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, miejsca parkingowe, oświetlenie, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu wpisanego do rejestru zabytków określonych w paragrafie 7, pkt 2 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej określonych w paragrafie 7, pkt 4 rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się wymóg respektowania zasad ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych określonych w paragrafie 7, pkt 6 rozdziału 2 niniejszej uchwały.
4. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się na realizację celu publicznego.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 19

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wielkość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30 %.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy