

# UCHWAŁA Nr IX / 36 /2004

## RADY GMINY ŻÓRAWINA

Z DNIA 21 GRUDNIA 2004 ROKU

opublikowana Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 23 z dnia 7 lutego 2005 r.,  
poz. 538

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
we wsi Wojkowice – obszar „A”

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.139 ze zmianami) i art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Żórawiny nr XXXVII/369/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice.

### Rada Gminy Żórawina uchwala co następuje:

#### ROZDZIAŁ I

#### PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice – obszar „A”, zwany dalej planem, obejmujący:
  - 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Załącznik rysunkowy jest integralnym składnikiem niniejszej uchwały.
3. Ustalenia rysunkowe stanowiące załącznik do niniejszej uchwały tj. rysunek planu obowiązują w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

##### § 2

Ustalenia tekstowe, o których mowa w § 1 ust.1pkt 1, składają się z ustaleń ogólnych, stanowiących treść rozdziału II oraz ustaleń szczegółowych, stanowiących treść rozdziału III niniejszej uchwały.

##### § 3

Przedmiotem planu jest obszar we wsi Wojkowice, o powierzchni 94 ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

##### § 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przede wszystkim:

1. ochrona interesów publicznych,
2. umożliwienie realizacji rozbudowy wsi Wojkowice, przy jednoczesnej minimalizacji negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko.

##### § 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żórawina, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na podkładzie mapowym w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
5. terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerami i symbolami funkcji, na którym obowiązują te same ustalenia,
6. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i dopuszczalne, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym,

8. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające, które nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym.
9. usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi samochodów, finansów, składów i magazynów, itp.,
10. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,
11. zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów kubaturowych z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
    - c) linie wewnętrznego podziału,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - e) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
    - f) stanowiska archeologiczne,
    - g) strefy wpływu autostrady,
  - 2) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) RP - tereny upraw polowych,
    - b) RL - tereny lasu,
    - c) w – tereny wód otwartych,
    - d) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
    - e) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - f) MR – tereny zabudowy zagrodowej,
    - g) U – tereny usług komercyjnych,
    - h) UZ – tereny usług zdrowia,
    - i) UKS – tereny usług komunikacji,
  - 3) elementy obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:
    - a) symbole funkcji terenów komunikacji kołowej,
    - b) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WOJKOWICE**

#### § 7

#### **Ustalenia dotyczące funkcji terenu objętego planem**

Ustala się, że na terenie opracowania będą się rozwijać następujące funkcje:

- 1) mieszkaniowe,
- 2) usługowe,
- 3) rolnicze.

#### § 8

#### **Zasady ogólne zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

1. Ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy nie może przekraczać 12 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MR oraz terenów oznaczonych jako: 15U, 25U, 31U, 41UZ, 44U, 46UKS, 47U.
2. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego rodzaju użytkowania.
3. Należy generalnie uporządkować wszystkie istniejące posesje; frontowe części posesji istniejących i projektowanych zaleca się zagospodarować jako ogrody ozdobne, a ogrodzenia wykonać jako ażurowe nadając estetyczną formę nawiązującą do charakteru zabudowy - preferuje się ogrodzenia wykonane z materiałów naturalnych (drewno, kamień, materiały ceramiczne) oraz ogrodzenia z elementów kutych i żywoploty.
4. Tereny przewidziane pod zabudowę wymagają, w zależności od potrzeb, badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach przedstawione na rysunku planu linią ciągłą – są ściśle określone.

6. Usytuowanie obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń musi być zgodne z warunkami określonymi przepisami szczególnymi.
7. Proponowane na rysunku planu obiekty budowlane i ich usytuowanie nie są ściśle obowiązujące; stanowią one wytyczne dla prawidłowego rozwiązania układu funkcjonalno-przestrzennego poszczególnych zespołów urbanistycznych.
8. Na każdej wydzielonej działce pod budownictwo mieszkaniowe (MN) obowiązuje wprowadzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (min 1 stanowisko) oraz min 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

#### § 9

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

1. W strefie zagrożeń (do 50 m od granicy jezdni autostrady) mogą być lokalizowane obiekty infrastruktury technicznej związane z drogami oraz techniczne urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, wały ziemne, zieleń izolacyjna).
2. W strefie uciążliwości (do 150 m od granicy jezdni autostrady) obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. Ustala się dla terenów przylegających do cieków wodnych konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min 3,0 m umożliwiających przeprowadzenie konserwacji koryt.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpływu wody z terenów objętych siecią drenarską, aby nie spowodować podtopienia terenów zdrenowanych i sąsiednich.
5. Ustala się obowiązek ograniczenia do minimum zniszczenia gleb w sposób trwały na poszczególnych działkach.

#### § 10

##### **Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury**

1. Część obszaru opracowania, oznaczona na rysunku planu, objęta jest strefą „OW” obserwacji archeologicznej. Zasady i warunki zagospodarowania tych stref są określone w „Wytycznych konserwatorskich do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” (Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego we Wrocławiu, Wrocław, 1994 r.).
2. Na terenie opracowania planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
3. Na obszarze strefy „OW” ustala się wymóg uzgadniania przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych.
4. Na terenie opracowania ochronie prawnej, w myśl przepisów szczególnych, podlegają zabytkowe stanowiska archeologiczne:

Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Chronologia
stanowisko nr 21/76/82-29 AZP	śląd osadnictwa	pradzieje
stanowisko nr 23/78/82-29 AZP	śląd osadnictwa	kultura przeworska późne średniowiecze

5. Ustala się, że na w/w stanowiskach archeologicznych wszystkie roboty ziemne związane z realizacją planowanych inwestycji muszą być poprzedzone wyprzedzającymi ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pod nadzorem Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu.
6. Ustala się obowiązek zawiadomienia odpowiednich służb konserwatorskich w przypadku wystąpienia podczas robót ziemnych obiektów mających charakter zabytku archeologicznego.

#### § 11

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i sposobu kształtowania układu komunikacyjnego**

1. Ustala się system obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania przedstawiony na rysunku planu, w skład którego wchodzi:
  - 1) istniejąca droga wojewódzka nr 395 Wrocław - Strzelin, klasy Z<sup>1/2</sup> (wg „Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.99 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” Dz. U. Nr 43 z dn. 14.05.99 r. poz. 430),
  - 2) istniejąca droga powiatowa Nr P-804 Marcinkowice – Domasław, przewidziana do modernizacji, dla której przyjęto klasę drogi Z<sup>1/2</sup> (wg „Rozporządzenia” j.w.),
  - 3) nowa sieć ulic dla obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej, dla których przyjęto klasę ulic lokalnych „L” i dojazdowych „D” (wg „Rozporządzenia” j.w.).

2. Ustala się że: wszystkie ulice, place, drogi gospodarcze i ciągi piesze wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, poza publiczną drogą wojewódzką nr 395 oraz publiczną drogą powiatową nr P-804, są ulicami i drogami gminnymi publicznymi.
3. Ustala się zakaz organizowania nowych zjazdów bezpośrednio z posesji na drogę wojewódzka nr 395 (32Z) oraz w obszarach oddziaływania skrzyżowań, a także maksymalne ograniczenie ilości nowych zjazdów na drogę powiatową nr P-804.
4. Ustala się obowiązek uszczelniania podłoża terenów parkingów i placów manewrowych w celu zapobieżenia infiltracji zanieczyszczeń ropopochodnych do gleby.
5. Ustala się możliwość lokalizowania w granicach linii rozgraniczających dróg, ulic i placów sieci uzbrojenia technicznego oraz pasów zieleni wysokiej i niskiej (dla drogi 17Z i 32Z wymagana jest zgodą zarządzającego drogą). Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie sieci innymi trasami.
6. Ustala się zapewnienie warunków widoczności poziomej i pionowej poprzez wyznaczenie trójkąta widoczności w obszarach istniejących i projektowanych skrzyżowań i włączeń zjazdów.

## § 12

### Ustalania w zakresie modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady uzbrajania terenów w infrastrukturę techniczną:
  - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą stanowić jednocześnie linie rozgraniczające dla usytuowania sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci oraz istniejące, w miarę ich modernizacji, można prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic (dla drogi 17Z i 32Z wymagana jest zgodą zarządzającego drogą). W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące.
  - 3) Wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych przyłączenia od określonych właścicieli sieci.
2. Zaopatrzenie w wodę
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz z modernizowanego wodociągu z SUW Bratowice.
  - 2) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym poprzez budowę sieci rozdzielczej na terenach nowej zabudowy.
  - 3) Ustala się dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych oraz odprowadzenie wód opadowych
  - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych lub grupowych szczelnych zbiorników bezodpływowych (perspektywicznie z możliwością odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej) i zorganizowany wywóz ścieków do najbliższej oczyszczalni.
  - 2) Dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania - biooczyszczalnie przydomowe na działkach o min powierzchni 2000 m<sup>2</sup>.
  - 3) Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
  - 4) Docelowo zakłada się budowę kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno - pompowym oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Żórawinie lub do projektowanej oczyszczalni ścieków po południowej stronie potoku Żalina.
  - 5) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową utwardzonych ulic i placów i odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do istniejących rowów.
  - 6) Ustala się zarurowanie odcinków rowów otwartych kolidujących z planowaną infrastrukturą komunikacyjną, na warunkach określonych przez właściciela rowu.
  - 7) W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości. Wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z administratorem urządzeń melioracyjnych.
4. Zaopatrzenie w gaz
  - 1) Ustala się bezprzewodowe zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej.
  - 2) Docelowo zakłada się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia dla całej wsi (przy spełnionych warunkach techniczno – ekonomicznych przyłączenia i odpowiedniej liczbie odbiorców).
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
  - 1) Ustala się utrzymanie istniejącego systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć.
  - 2) Ustala się rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć oraz budowę stacji transformatorowej na terenach wyznaczonych na rysunku planu i na warunkach określonych przez właściciela sieci ZE Strzelin. Proponowany przebieg projektowanej sieci kablowej pokazano na rysunku planu.

- 3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach, o ile konieczność budowy wyniknie z potrzeb przyszłych użytkowników.
  - 4) Docelowo ustala się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć kolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową.
  - 5) Ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyżej położonego nieuziemionego przewodu - średnio ~ 5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznych SN L-308 20kV oraz linii SN L- 2622 20kV zasilającej stację transformatorową R-2622 i nowoprojektowanej zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Sieć telekomunikacyjna
    - 1) Ustala się rozbudowę istniejącej telekomunikacyjnej sieci abonenckiej.
    - 2) Ustala się możliwość lokalizacji stacji telefonii komórkowej.
  7. Zaopatrzenie w energię ciepłą
 

Ustala się indywidualne zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń spełniających wymogi ochrony środowiska.
  8. Usuwanie odpadów
    - 1) Ustala się system kontenerowego gromadzenia odpadów i wywozu na zorganizowane składowisko gminne.
    - 2) Należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 13

#### **Ustalenia terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych**

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone dla realizacji następujących celów publicznych :

- 1) stacji transformatorowych, urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gaz, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 2) ulic, placów, parkingów.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WOJKOWICE dotyczące zasad i sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami i symbolami funkcji**

### § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RP** ustala się następujące przeznaczenie:  
uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, ciekami i rowami oraz siecią dróg gruntowych.
2. Teren wyklucza się spod zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
3. Ustala się konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne – drobne nieuciążliwe usługi wbudowane dla właścicieli posesji (biura, pracownie, gabinety itp.).
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
3. Obsługa komunikacyjna od drogi 32Z.

### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZI** ustala się następujące przeznaczenie:  
zielen izolacyjna.
2. Teren wyklucza się spod zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
3. Obowiązek nasadzenia zieleni średniej i wysokiej.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4D** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica dojazdowa D $\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 – 5,5 m.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5W** ustala się następujące przeznaczenie:  
rów melioracyjny.
2. Teren wyklucza się spod zabudowy.
3. Ustala się konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6L** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica lokalna L $\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m.
2. Zaleca się:
  - 1) jezdnia 5,5 m z przynajmniej jednostronnym chodnikiem,
  - 2) wprowadzić zasady ruchu uspokojonego.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

§ 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny zieleni parkowej,
- 2) dopuszczalne - uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- 3) uzupełniające - komunikacji (miejsca postojowe, aleje, ścieżki, place zabaw, boiska do gier małych), urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, elementy małej architektury.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8EE** ustala się następujące przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – wewnątrzowa stacja transformatorowa wolnostojąca.
2. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 4D - 10,0 m,
  - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 6) w przypadku lokalizacji usług nieuciążliwych ustala się:
    - a) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
    - b) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
5. Obsługa komunikacyjna od ulicy 4D, 11D i 17Z.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 4D - 10,0 m
4. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 4D.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11D** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica dojazdowa D<sup>1/2</sup> o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 11D – 6,0 m., w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 4D - 10,0 m,
  - 5) ustala się dokonanie podziałów wewnętrznych terenu według zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
  - 6) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 7) w przypadku lokalizacji usług nieuciążliwych ustala się:
    - a) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
    - b) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
5. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 11D, 4D i 17Z.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 11D i 17Z.

## § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 17Z.

## § 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - usługi komercyjne (w tym usługi handlu, punkt apteczny), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna,
  - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 4D - 12,0 m,
  - 3) ustala się w przypadku wyburzenia budynków zlokalizowanych na dz. nr 59/2, poszerzenie linii rozgraniczających drogi 17Z i 32Z dostosowując do przebiegu linii na obszarze bezpośrednio sąsiadującym,
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 5) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna od ulicy 4D, 17Z.

## § 29

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16UKS** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - usługi komunikacji samochodowej,
  - 2) dopuszczalne - usługi handlu, w tym salon samochodowy, usługi biurowe,
  - 3) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) dopuszcza się usytuowanie obiektów usługowych przy zachodniej granicy działki, przy czym należy zapewnić spływ i odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych na własny teren,
  - 3) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 70% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 4) zaleca się urządzenia zieleni izolacyjnej od strony ulicy 32Z,
  - 5) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna od ulicy 32Z.

## § 30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17Z** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica dojazdowa  $Z\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 14,0 m do 56,0 m.
2. Zaleca się:
  - 1) jezdnią o szerokości 6,5 m z obustronnym chodnikiem na obszarze zabudowy,
  - 2) wprowadzić zasady ruchu uspokojonego.



### § 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połąci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L - 6,0 m,
  - 5) ustala się w przypadku wyburzenia budynku zlokalizowanego nr 75/1, poszerzenie linii rozgraniczających drogi 32Z dostosowując do przebiegu linii na obszarze bezpośrednio sąsiadującym,
  - 6) ustala się dokonanie podziałów wewnętrznych terenu według zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
  - 7) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 8) w przypadku lokalizacji usług nieuciążliwych ustala się:
    - a) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
    - b) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
5. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L i 17Z.

### § 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 17Z.

### § 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - usługi komercyjne (w tym obsługa komunikacji, z wyłączeniem składów i magazynów) z mieszkaniami dla właścicieli,
  - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleni ozdobna izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L - 6,0 m, a do linii rozgraniczających drogi 32Z – 12,0 m,
  - 3) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 4) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L i 32Z.

### § 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26D** ustala się następujące przeznaczenie:

ulica dojazdowa D $\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

### § 35

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29D** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica dojazdowa  $D\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

### § 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - usługi komercyjne (w tym obsługa komunikacji, z wyłączeniem składów i magazynów) z mieszkaniami dla właścicieli,
  - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się dostępność północnej części terenu pod zabudowę po odpowiedniej rekultywacji.
4. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L, 26D i 29D - 6,0 m, a do linii rozgraniczających drogi 32Z - 12,0 m,
  - 3) na części terenu na obszarze o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację obiektów budowlanych bez podpiwniczenia,
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 5) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L, 26D i 29D.

### § 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32Z** ustala się następujące przeznaczenie:  
ulica zbiorcza Z1/2 o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m oraz min 8,0 m od istniejącej krawędzi jezdni, na odcinku od skrzyżowania z drogą 17Z do skrzyżowania z drogą 8L o szerokości nienormatywnej.
2. W przypadku wyburzenia budynku mieszkalnego zlokalizowanego na dz. nr 75/1 lub na dz. nr 106/1, linie rozgraniczające drogi 32Z należy poszerzyć dostosowując do przebiegu linii na terenie sąsiadującym.
3. Zaleca się jezdnię o szerokości 7,0 m z obustronnym chodnikiem.

### § 38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33ZI** ustala się następujące przeznaczenie:  
zieleń izolacyjna, ochronna dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi 32Z o szerokości min 10 m.
2. Zaleca się roślinność mocno zróżnicowaną morfologicznie, urządzoną planowo, pełniącą funkcję filtra zanieczyszczeń oraz tłumiącą hałas.

### § 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne – drobne nieuciążliwe usługi wbudowane dla właścicieli posesji (biura, pracownie, gabinety itp.).
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 36D, 37D - 6,0 m,
  - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
3. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładunku przestrzennego.
4. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

5. Obsługa komunikacyjna od ulicy 36D, 37D i 32Z.

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się w przypadku wyburzenia budynku zlokalizowanego na dz. nr 94/3 poszerzenie linii rozgraniczających drogi 32Z dostosowując do przebiegu linii na obszarze bezpośrednio sąsiadującym.
5. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 36D i 17Z.

§ 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36D** ustala się następujące przeznaczenie:

ulica dojazdowa  $D\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.
4. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy wykonywać pod nadzorem Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 10 ust. 4, 5, 6 niniejszej uchwały.

§ 42

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37D** ustala się następujące przeznaczenie:

ulica dojazdowa  $D\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem manewrowym do zawracania.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

§ 43

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne – drobne nieuciążliwe usługi wbudowane dla właścicieli posesji (biura, pracownie, gabinety itp.).
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połąci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 36D, 17Z - 6,0 m,
  - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
3. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
4. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.
5. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy wykonywać pod nadzorem Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 10 ust. 4, 5, 6 niniejszej uchwały.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 36D, 17Z.

#### § 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39EE** ustala się następujące przeznaczenie:  
teren urządzeń elektroenergetycznych - wieżowa stacja transformatorowa.
2. Ustala się konieczność przebudowy istniejącej stacji transformatorowej na stację wewnętrzną wolnostojącą w razie skablowania linii napowietrznej SN L- 2622 20kV.
3. Zaleca się założenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

#### § 45

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
  - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) budynki o podłużnych bryłach,
  - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połąci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 17Z i 6L - 6,0 m, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 32Z - 10,0 m,
  - 5) ustala się w przypadku wyburzenia budynku mieszkalnego zlokalizowanego na dz. nr 106/1 poszerzenie linii rozgraniczających drogi 32Z dostosowując do przebiegu linii na obszarze bezpośrednio sąsiadującym,
  - 6) ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyżej położonego nieziemionego przewodu - średnio ~ 5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
  - 7) ustala się dokonanie podziałów wewnętrznych terenu według zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
  - 8) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 9) w przypadku lokalizacji usług nieuciążliwych ustala się:
    - a) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
    - b) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
5. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 17Z, 6L i 32Z.

#### § 46

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41UZ** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – usługi zdrowia,
  - 2) dopuszczalne – mieszkania funkcyjne,
  - 3) uzupełniające - urzędnia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, element małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
4. Należy rozwiązać problem gospodarki odpadami z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 17Z – 6,0 m,
  - 3) ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyżej położonego nieziemionego przewodu - średnio ~ 5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 5) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 17Z.

§ 47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 17Z – 6,0 m.
4. Ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyżej położonego nieziemionego przewodu - średnio~5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznej.
5. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 17Z.

§ 48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43MR** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 17Z i 6L – 6,0 m.
4. Ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyżej położonego nieziemionego przewodu - średnio ~ 5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznej.
5. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
  - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 6L i 17Z.

§ 49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – usługi komercyjne (z wyłączeniem składów i magazynów),
  - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleni ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L – min. 6,0 m, a do linii rozgraniczających drogi 32Z – min. 10,0 m,
  - 3) ustala się konieczność założenia od strony zabudowy mieszkaniowej pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej, zimozielonej,
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 5) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L.

§ 50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45D** ustala się następujące przeznaczenie:

ulica dojazdowa  $D\frac{1}{2}$  o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.

§ 51

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46UKS** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – usługi komunikacji samochodowej (stacja paliw),

- 2) uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, motoryzacji, urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) zaleca się przeznaczyć 20% części terenu na zieleń (trawniki, zieleń ozdobna, zieleń izolacyjna itp.).
5. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L i 32Z.

#### § 52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - usługi komercyjne (z wyłączeniem składów i magazynów) z mieszkaniami dla właścicieli,
  - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 45D i 6L - 6,0 m.,
  - 3) ustala się, że do czasu skablowania obiekty muszą być lokalizowane poza strefą zbliżenia (nie mniejszą niż połowa wysokości zawieszenia najwyższej położonego nieuziemionego przewodu - średnio ~ 5 m) do słupów istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
  - 4) dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
  - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 6) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy wykonywać pod nadzorem Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 10 ust. 4, 5, 6 niniejszej uchwały.
5. Obsługa komunikacyjna od ulicy 45D i 6L.

## ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 53

Traci moc uchwała Rady Gminy Żórawina Nr X/69/95 z dnia 29 września 1995 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu położonego we wsi Wojkowice, obejmującego dz. nr 59/1.

#### § 54

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wymienionej na wstępie ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

#### § 55

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

#### § 56

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