

**UCHWAŁA Nr XX/148/08**  
**Rady Gminy Żórawina**  
**z dnia 30 grudnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w obrębie Karwiany – Komorowice A.**

**Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 15 z dnia 4 lutego 2009 r., poz. 470**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/46/2007 Rady Gminy Żórawina z dnia 29 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Karwiany – Komorowice A oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Karwiany – Komorowice A, zwany dalej planem, obejmuje tereny w granicach określonych na rysunku planu.
2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów 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) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak występowania takich terenów;
  - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów;
  - 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;
  - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ze względu na brak takich obszarów;
  - 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
  - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

**§ 2.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, 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 takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrolapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 4) 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;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.

**§ 3.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
  5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 4.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi (garażami i budynkami gospodarczymi);
  - 3) usługi;
  - 4) zieleń publiczna urządzona, zieleń izolacyjna;
  - 5) ulice publiczne, ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
  - 6) parkingi, garaże i parkingi podziemne;
  - 7) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, obiekty im towarzyszące.
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) architektura noworealizowanej zabudowy oraz przebudowa obiektów istniejących winna formą architektoniczną nawiązywać do otaczającej zabudowy oraz nie pogarszać walorów krajobrazowych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie 5% wszystkich budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie objętym planem, w całości pod usługi nieuciążliwe;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i banerów reklamowych;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt jakiego te miejsca towarzyszą o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się obsługę ww. miejsc parkingowych z ulic sąsiadujących z danym terenem;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 6) dopuszcza się podział, scalanie i podział działek;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługa komunikacyjna nie może odbywać się poprzez układ dróg transportu rolnego położonych na terenie Gminy Kobierzyce;
- 9) w celu zminimalizowania szkód i ewentualnych strat powodziowych, wynikających z możliwości podtopienia terenów przyległych do rzeki Ślęzy, inwestor powinien zastosować odpowiednie rozwiązania i zabezpieczenia inwestycji przed zalaniem.

#### § 6.

Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu;
- 2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar;
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska przez wprowadzaną działalność;
- 4) zanieczyszczone wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić przed ich odprowadzeniem do odbiornika;
- 5) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury;
- 6) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych;
- 7) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych, dla potrzeb technologicznych i rekultywacji składowisk odpadów oraz w celu

kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji;

- 8) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW i MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem.

## § 7.

Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Na terenie objętym planem usytuowane są stanowiska archeologiczne:
  - a) nr 5/49/82-28 AZP - osada z okresu wczesnego średniowiecza i osada z późnego średniowiecza,
  - b) nr 9/53/82-28 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej oraz osada pradziejowa.

W przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań ratowniczych metodą wykopaliskową. W przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które podlegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa

- 2) Na pozostałym obszarze (poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych) w granicach planu wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze podlegają następującym ustaleniom: Zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem DWKZ. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

## § 8.

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
  - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych;
  - 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci;
  - 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela 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, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
  - 6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej,
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5;
3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5;
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) nie zanieczyszczonych:
      - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
      - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
    - b) odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

- 2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5;
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5;
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:
    - a) gazem;
    - b) energią elektryczną;
    - c) z sieci ciepłowniczej;
    - d) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii.
    - e) innych paliw, z zastrzeżeniem pkt.2)
  - 2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5
  - 4) przebudowa przewodów ciepłowniczych kolidujących z zabudową wyznaczoną planem na warunkach określonych przez właściciela sieci;
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.
9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
  - 3) zakaz budowy wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz instalowania anten na istniejących i projektowanych budynkach;
10. Na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia (PN 6,3MPa):
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej;
  - 2) lokalizacje sieci gazowej pokazano na rysunku planu wraz ze strefą ochronną zredukowaną wyznaczoną przez odległość 17,5 m od gazociągu;
  - 3) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
  - 4) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów w ramach strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
  - 5) w strefie ochrony ustala się następujące zagospodarowanie terenu:
    - a) zakaz wszelkiej zabudowy;
    - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
    - c) dopuszcza się lokalizację podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
    - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską
    - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów**

#### **§ 9.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN** i **7.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
- 2) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) uzupełniające:
  - a) usługi (zdrowia, oświaty, pracownie projektowe, biura prawne, doradztwo, pracownie plastyczne z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
  - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
  - c) parkingi;
  - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9.0m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;
  - 3) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup>-50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
  - 4) powierzchnia użytkowa usług w budynku mieszkalnym, nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) ustala się min. powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustalenia zawarte w pkt 1) i pkt 2) nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, w tym przyłączeniu do istniejących działek sąsiednich znajdujących się poza granicami planu;
  - 4) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu oznaczonego symbolem 7.MN pod usługi oświaty z placem zabaw, boiskami i zielenią towarzyszącą;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dojazdów, ulic wewnętrznych i ciągów pieszych, na etapie podziałów terenu pod działki budowlane;
  - 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnie zabudowane w granicach działki nie powinny przekraczać 40%, co najmniej 30% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 8) zakazuje się stosowania w elewacji budynków w kratkach i balustradach, płyt falistych oraz trapezowych, a także stylizacji obcej kulturowo;
  - 9) ustala się co najmniej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 3 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd do terenu 1.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 2.KD-L;
  - 2) dojazd do terenu 7.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW.

## § 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN**, **6.MN** i **8.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi (zdrowia, oświaty, pracownie projektowe, biura prawne, doradztwo, pracownie plastyczne z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
    - b) parkingi;
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9.0m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;
  - 3) dachy płaskie;
  - 4) powierzchnia użytkowa usług, nie może przekroczyć 10% całego terenu,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 3) zakazuje się stosowania w elewacji budynków w kratkach i balustradach, płyt falistych oraz trapezowych, a

także stylizacji obcej kulturowo;

- 4) zazielenienie terenów nie zabudowanych;
- 5) ustala się co najmniej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 3 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd do terenów 2.MN i 3.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 4.KDW;
  - 2) dojazd do terenów 4.MN i 5.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 4.KDW, 5.KDW;
  - 3) dojazd do terenu 6.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 5.KDW;
  - 4) dojazd do terenu 8.MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW, 6.KDW.

## § 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.)
    - b) zieleń publiczna urządzona;
    - c) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
    - d) parkingi, garaże i parkingi podziemne;
    - e) infrastruktura techniczna;
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 zabudowy, nie może przekraczać 12,0 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych, dopuszcza się wyniesienie elementów budynków ponad w/w wysokość zabudowy oraz ilość kondygnacji (maksymalnie do 4 kondygnacji), jako akcentu architektonicznego nie więcej jednak niż 50% powierzchni dachu budynku;
  - 3) dachy płaskie;
  - 4) usługi mogą być zlokalizowane w parterach budynków,
  - 5) dopuszcza się garaże podziemne lub parkingi podziemne wystające poza obrys budynków mieszkalnych, przy czym powierzchnia dachu powinna zostać przeznaczona pod zieleń urządzoną;
  - 6) dopuszcza się pawilony handlowe dwu kondygnacyjne, nawiązujące kształtem i pokryciem dachów do sąsiednich budynków zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, obowiązek urządzenia min 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) należy przeznaczyć co najmniej 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) zazielenienie terenów nie zabudowanych;
  - 3) zakazuje się stosowania w elewacji budynków w kratkach i balustradach, płyt falistych oraz trapezowych, a także stylizacji obcej kulturowo;
  - 4) obowiązek urządzenia oświetlonych ścieżek pieszych połączonych funkcjonalnie z terenem ZP;
  - 5) obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz innych elementów małej architektury;
  - 6) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na mieszkanie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenu oznaczonego symbolem: 1.KD-L, 2.KD-L, 6.KDW.

## § 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW/MN**, **2.MW/MN**, **3.MW/MN** i **4.MW/MN** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe;
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe,

- stolarskie itp.);
- b) zielen publiczna urzędzona;
  - c) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
  - d) parkingi, garaże i parkingi podziemne;
  - e) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 12.0 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych, dopuszcza się wyniesienie elementów budynków ponad w/w wysokość zabudowy oraz ilość kondygnacji (maksymalnie do 4 kondygnacji), jako akcentu architektonicznego nie więcej jednak niż 50% powierzchni dachu budynku;
    - b) usługi mogą być zlokalizowane w parterach budynków;
    - c) dopuszcza się garaże podziemne lub parkingi podziemne wystające poza obrys budynków mieszkalnych, przy czym powierzchnia dachu powinna zostać przeznaczona pod zielen urzędzoną;
    - d) dla terenów 1.MW/MN, 2.MW/MN i 3.MW/MN dopuszcza się pawilony handlowo-usługowe dwu kondygnacyjne, nawiązujące kształtem i pokryciem dachów do sąsiednich budynków zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, obowiązek urządzenia min 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 3) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych;
    - b) powierzchnia użytkowa usług w budynku mieszkalnym, nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>;
    - c) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących lub bliźniaczych budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki inwestora, w tym na granicy działek, forma obiektów gospodarczych i garaży nawiązująca do zabudowy mieszkaniowej;
    - 4) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup>-50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług, należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
    - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nie może przekraczać 80%;
    - c) minimum 10% terenu przeznaczyć na zielen publiczną urzędzoną w formie zwartego obszaru – parku;
    - d) obowiązek urządzenia oświetlonych ścieżek pieszych;
    - e) obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz innych elementów małej architektury;
  - 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) ustala się min. powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 800m<sup>2</sup>, w/w ustalenia nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, w tym przyłączeniu do istniejących działek sąsiednich znajdujących się poza granicami planu;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnie zabudowane w granicach działki nie powinny przekraczać 40%, co najmniej 30% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
    - c) zazielenienie terenów nie zabudowanych;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dojazdów, ulic wewnętrznych i ciągów pieszych, na etapie podziałów terenu pod działki budowlane;
  - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 5) zakazuje się stosowania w elewacji budynków w kratkach i balustradach, płyt falistych oraz trapezowych, a także stylizacji obcej kulturowo;
  - 6) ustala się co najmniej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na mieszkanie;
    - b) dla usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);

- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 3 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do terenu 1.MW/MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 1.KDW, 2.KDW, 2.KD-L, 3.KD-L;
  - 2) dojazd do terenu 2.MW/MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 1.KDW, 2.KDW, 1.KD-L, 3.KD-L;
  - 3) dojazd do terenu 3.MW/MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KD-L;
  - 4) dojazd do terenu 4.MW/MN od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW, 2.KD-L.

### § 13.

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

- 1) podstawowe – usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, itp.);
- 2) uzupełniające:
  - a) zielen publiczna urządzona;
  - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
  - c) parkingi, garaże i parkingi podziemne;
  - a) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 12,0 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
- 4) dopuszcza się budowę obiektu handlowego, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek jednolitego zagospodarowania terenu w tym wykonanie: posadzek, oświetlenia i małej architektury;
- 2) nie dopuszcza się mieszkań funkcyjnych towarzyszących działalności usługowej;
- 3) obowiązek urządzenia min 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i siatki ogrodzeniowej;
- 5) należy przeznaczyć co najmniej 10% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, dojazd od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW, 3.KD-L.

### § 14.

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

- 1) podstawowe: zielen publiczna urządzona – park
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) parking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
  - 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2),
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola, urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz innych elementów małej architektury;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu
  - 1) obowiązek urządzenia oświetlonych ścieżek pieszych;
  - 2) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania z oświetleniem i małą architekturą;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych ogólnodostępnych, wzdłuż terenu oznaczonego symbolem U.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenu oznaczonego symbolem 3.KD-L.

### § 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZI**, **2.ZI** i **3.ZI** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zielen izolacyjna;
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.



2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia jak dla strefy ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd do terenu 1.ZI od strony terenu oznaczonego symbolem: 2.KD-L;
  - 2) dojazd do terenu 2.ZI od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW, 2.KD-L;
  - 3) dojazd do terenu 3.ZI od strony terenu oznaczonego symbolem: 3.KDW, 1.KD-L.

#### **§ 16.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KD-L**, **2.KD-L** i **3.KD-L** ustala się następujące przeznaczenie: ulica klasy lokalnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 1 m;
  - 2) dla terenów 1.KD-L i 2.KD-L szerokość jezdni - min 7,0 m, dla pozostałych terenów szerokość jezdni – min 6 m;
  - 3) chodniki, zieleń, miejsca postojowe i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych i elementów małej architektury;
  - 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Tereny o których mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.
4. Przebudowa skrzyżowania oraz włączenie drogi (przedłużenie ulicy/drogi 1.KD-L) do drogi powiatowej nr 1955D, znajdującej się poza obszarem opracowania, będzie wymagało uzyskania zgody i warunków określonych przez Zarządcę Drogi.

#### **§ 17.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KD-P** i **2.KD-P** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) mała architektura, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
  - 3) posadzki należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne;
  - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
  - 5) obowiązek oświetlenia ciągów pieszych;
  - 6) dopuszcza się przejazd samochodów specjalnych.

#### **§ 18.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDW** do **6.KDW** ustala się następujące przeznaczenie - ulica wewnętrzna
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) chodnik, oświetlenie, miejsca postojowe i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
  - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
  - 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dróg wewnętrznych pod ciągi piesze i pieszo – jezdne, zieleń urządzoną.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

#### **§ 19.**

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%.

#### **§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

#### **§ 21.**

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

Przewodniczący Rady Gminy