
1798

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 7 kwietnia 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Suchy Dwór**

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 Rady Gminy Żórawina nr VII/31/2004 r. z dnia 17 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Suchy Dwór oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r. Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Suchy Dwór, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

R o z d z i a ł I

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Suchy Dwór, którego granice stanowią ulice: Lisia, Kobierzycka, Agrestowa i Dębowa oraz rów melioracyjny (dz. 136w).
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granice obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „OW” obserwacji archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcji inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie koliduje z nią lub nie wyklucza możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

5. **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszienia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. **Istniejąca zwarta zabudowa** – zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki.
8. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
9. **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
10. **Urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszienia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

R o z d z i a ł II

Ustalenia ogólne

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi:
 - 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - 2) Obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - 3) Przy rozbudowach, przebudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi; należy stosować materiały elewacyjne zgodne z lokalną, historyczną tradycją budowlaną; należy zachowywać starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg.

- 4) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 5) Nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytko materiału elewacyjnego, pokrycie dachowe w kolorze ceglonym.
 - 6) Ustala się obowiązek uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu lokalizacji, formy oraz wielkości reklam wielkogabarytowych związanych z funkcją realizowaną w granicach terenu.
 - 7) Formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości Suchy Dwór.
 - 8) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenia.
 - 9) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.
 - 10) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz projekty podziałów geodezyjnych w obrębie tej strefy należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tych wytycznych, w uzasadnionych przypadkach należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych. Pozwolenie to należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę lub, dla robót niewymagających pozwolenia na budowę, przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.
 - 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.
 3. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, poza granicami strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**1. Komunikacja:**

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 5) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, chyba że inne rozwiązanie zostanie uzgodnione z zarządcą drogi.
- 6) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
- 7) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 8) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej (tereny **MN, MN/U**) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolno stojącego lub wbudowanego).
 - b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska – w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej (**RM/MN, MN, MN/U**).
- 9) Warunki dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych uznaje się za spełnione, je-

- żeli w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, istnieje możliwość wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych lub istnieją możliwości parkowania zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (w szczególności przepisów o ruchu drogowym).
- 2. Infrastruktura techniczna – zasady ogólne:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
 - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów.
- 3. Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Suchy Dwór.
 - 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4. Kanalizacja sanitarna:**
- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żórawinie.
 - 2) Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się włączenie wsi Suchy Dwór do systemu kanalizacyjnego miasta Wrocławia przez tereny gmin Kobierzyce (Wysoka) i Święta Katarzyna (Radomierzyce, Biestrzyków) lub do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie wsi Mędlów.
 - 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w nowo realizowanej zabudowie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamba) oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
- 5. Kanalizacja deszczowa:**
- 1) Odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową.
 - 2) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
 - 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
 - 4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 6. Elektroenergetyka:**
- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
 - 2) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.
 - 3) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
- 7. Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
 - 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 8. Zaopatrzenie w ciepło:**
Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
- 9. Telekomunikacja:**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
 - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
- 10. Usuwanie odpadów komunalnych:**
Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
- 11. Melioracje:**
W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenażowej należy natychmiast powiadomić Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 7

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

R o z d z i a ł III

Ustalenia szczegółowe

§ 8

RM/MN – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej alternatywnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację usług z wyłączeniem handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi.
- 2) Powierzchnia użytkowa usług towarzyszących nie może przekroczyć 100 m² dla każdej z wydzielonych działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji,

- emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; kąt nachylenia połączenia dachowego 35° – 45° (nie dotyczy lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub tzw. blachodachówką, pokrycia w odcieniach koloru ceglonego, matowe.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych przekraczających obsadę 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz towarzyszących usług stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi, trwałego składowania surowców i materiałów masowych na otwartym powietrzu oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych; warunek ten nie dotyczy składowania odpadów (np. opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością.
 - 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieczystych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren położony jest w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznych obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
 5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
 - a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
 - b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 3) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek lub terenów, pozostałą część działki lub terenu należy zagospodarować zielenią – warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
 6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod:
 - a) Zabudowę zagrodową (RM) = 3000 m^2
 - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną (MN):
 - Wolno stojącą = 900 m^2
 - Bliźniaczą = 450 m^2 .
 - 2) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego),
 - 3) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- § 9
- 01 – 05 MN – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi**
1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolno stojących.
 - 2) Otwarty zbiornik wodny (Ws) znajdujący się w granicach terenu **03 MN** o charakterze rekreacyjnym i ozdobnym.
 - 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadkowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 35° – 45° .
 - 2) Pokrycie dachów na terenach **01, 02, 04 i 05 MN** dachówką ceramiczną, cementową lub tzw. blachodachówką, pokrycia w odcieniach koloru ceglonego, matową.
 - 3) Pokrycie dachów na terenie **03 MN** dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglonego, matową.
 - 4) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - 5) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), przetwórstwa drewna (tartaki, stolarnie),

- trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych; warunek ten nie dotyczy czasowego składowania odpadów (np. opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością.
- 2) Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) W granicach terenu położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) Na terenach znajdujących się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznych obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek lub terenów, pozostałą część działki lub terenu należy zagospodarować zielenią – warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium
- 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.
 - 2) Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych **KDW** nie są obowiązujące – wskazują jedynie sugerowane rozwiązanie w przypadku wtórnych podziałów działek znajdujących się w granicach terenu **04 MN**; dopuszcza się inny przebieg dróg wewnętrznych wyznaczony za zgodą właścicieli terenów, na warunkach określonych w § 9 ust. 6 pkt 6 i 7.
 - 3) Dopuszcza się wydzielanie na terenach **MN** niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, np. stacji transformatorowej, w uzgodnieniu z właścicielami terenów oraz z zarządcami lub operatorami sieci.
 - 4) Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:
 - a) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż:
 - W zabudowie wolno stojącej = 900 m²
 - W zabudowie bliźniaczej = 450 m²
 - b) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż:
 - W zabudowie wolno stojącej = 20 m
 - W zabudowie bliźniaczej = 12 m
 - 5) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 6) W przypadku podziału działki na więcej niż działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić wewnętrzną drogę dojazdową **KDW**; droga ta stanowić będzie drogę wewnętrzną wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
 - 7) Dla dróg wewnętrznych **KDW** wytyczanych na zasadach określonych w § 9 ust. 6 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 4,0 m.
 - c) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne drogi **KDW** winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 10

01, 02 MN/U – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 35°–45°,
- 2) Pokrycie dachów na terenie **01 MN/U** dachówką ceramiczną, cementową lub tzw. blachodachówką, w odcieniach koloru ceglatego, matową.
- 3) Pokrycie dachów na terenie **02 MN/U** dachówką ceramiczną lub cementową, matową.
- 4) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy.
- 5) W wolno stojących budynkach usługowych, rzemieślniczych lub produkcyjnych dopuszcza się stosowanie dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 30°–40°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, matową.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych; warunek ten nie dotyczy czasowego składowania odpadów

- (np. opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością.
- 2) Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) Teren **02 MN/U** znajduje się w całości w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej – w oznaczonej na rysunku planu granicy tej strefy obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) Tereny **01 i 02 MN/U** znajdują się w całości w granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
 - 3) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80% powierzchni działek lub terenów, pozostałą część działki lub terenu należy zagospodarować zielenią.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się wydzielanie na terenach **MN/U** niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową np. stacji transformatorowej, w uzgodnieniu z właścicielami terenów oraz z zarządcami lub operatorami sieci.
 - 2) Dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane.

§ 11

01, 02 U/P – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 1. Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Towarzysząca funkcja mieszkaniowa właściciela lub osób dozorujących.
 - 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Na terenie **01 U/P** dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub spadowych o spadkach połaci dachowych do 45°; pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną, cementową, tzw. blachodachówką w odcieniach koloru ceglatego, matową.
 - 2) Na terenie **02 U/P** ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym

układzie połaci dachowych; o spadkach 35°–45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglatego, matową.

- 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
 - 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) Dopuszcza się czasowe składowanie odpadów (np. opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością
 - 2) Ustala się zakaz składowania na otwartej przestrzeni materiałów sypkich i pyłących, składowania i magazynowania paliw i substancji łatwopalnych.
 - 3) Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) Teren **02 U/P** znajduje się w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) Tereny **01 i 02 U/P** znajdują się w granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usytuowanych w odległości mniejszej niż określona w pkt 1.

§ 12

U – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 1. Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Działalność produkcyjna, nieuciążliwa, o charakterze montowania produktów z podzespołów.
 - 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach 30° – 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub tzw. blachodachówką w odcieniach koloru ceglatego, matową.
 - 2) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
 - 3) Wysokość zabudowy nie większa niż 10 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Dopuszcza się czasowe składowanie odpadów (np. opakowań itp.) związanych z prowadzoną w granicach terenu działalnością
- 2) Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren położony jest w konserwatorskiej strefie „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 13

01 – 04 KDD 1/2 – przeznaczenie podstawowe – ulice/drogi publiczne klasy dojazdowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
- 2) Rowy melioracyjne (w liniach rozgraniczających dróg).
- 3) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z lokalnymi poszerzeniami; dla dróg **03 i 04 KDD 1/2** na rysunku planu ustalono zakres niezbędnych poszerzeń w celu osiągnięcia docelowych parametrów drogi (liczonych wraz z tere-

nami położonymi poza granicami obszaru objętego planem).

- 2) Szerokość jezdni – minimum 4,5 m.
- 3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 14

KDW – przeznaczenie podstawowe – wewnętrzna droga dojazdowa.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą właściciela lub współwłaściciela terenu i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
- 2) W przypadku odstąpienia od wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej **KDW** dopuszcza się włączenie terenu do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej **MN i RM/MN**.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
- 2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 3,5 m.

§ 15

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami), tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41 z 1999 r., poz. 412, z późniejszymi zmianami).

R o z d z i a ł IV

Ustalenia końcowe

§ 16

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – w wysokości 20%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

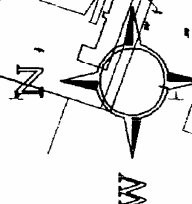
MAREK STANISŁAW OSIŃSKI

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Zórawina z dnia 7 kwietnia 2006 r. (poz. 1798)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SUCHY DWÓR

RYSUNEK PLANU

Skala 1:2000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU GMEJNEGO PLANU
- USTALENIA FUNKCYONALNE
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (MIESZKANIE) I GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO (MIESZKANIE I JEDNOKOBYZYNNE)
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ (JEDNOKOBYZYNNE)
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWO-USLUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USLUGOWO-FUNKCYJNEJ
- USTALENIA REGULACYJNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE FUNKCJE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OCHRONA SKRODOWISKA KULTUROWEGO
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- KOMUNIKACJA
- ULICE/DRÓG/DROZDOWE
- DROGI WEWNĘTRZNE
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- PROPONOWANE PODZIAŁY GOSPODARSTWA
- OTWARTY ZBIORNIK WODNY W GRANICACH TERENU MN



WYKAZANIE WZGLĘDNEJ PRZESTRZENNEJ STRUKTURY
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZÓRAWINA
Z DZIAŁ 114/2006 Z PRAWA MIĘDZYGOSPODARSTWA
ZIEMIA 214/2006/2006/2006/2006

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Żórawina z dnia 7 kwietnia 2006 r.
(poz. 1798)**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Suchy Dwór podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Żórawina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Żórawina z dnia 7 kwietnia 2006 r.
(poz. 1798)**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Suchy Dwór inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w kwocie około 431 000 zł.

§ 2

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.