

UCHWAŁA NR XVII/ 107/ 2005
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 27 października 2005 roku
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), 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), zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą Rady Gminy Żórawina nr VII/63/95 z dnia 6 lipca 1995 r. oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr 5 / 2004 z dnia 8 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Suchy Dwór, 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: 1000 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.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje 2 obszary położone w granicach obrębu geodezyjnego wsi Suchy Dwór, znajdujące się w zachodniej części wsi, których granice stanowią:
 - 1) Obszar 1: granica geodezyjna dz. 115dr (z wyłączeniem działki), dz. 117dr (ulica *Lisia* – włącznie), dz. 136w (rów melioracyjny - włącznie).
 - 2) Obszar 2: granica geodezyjna dz. 115dr (z wyłączeniem działki), granica geodezyjna dz. 122dr (droga powiatowa nr 1954D – z wyłączeniem działki), dz. 140w (rów melioracyjny – włącznie), część dz. 120dr (ul. *Dębowa* i *Agrestowa* – włącznie).
2. Granice obszarów objętych 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.
- 5) Granice stref ochronnych (ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów).
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.

Ilekróć 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, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
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 funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając 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, zadaszenia 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 zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II **Ustalenia ogólne.**

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę „B” ochrony krajobrazu, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz 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 użytego materiału elewacyjnego, pokrycie dachowe w kolorze ceglastym.
 - 6) Formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości Suchy Dwór.
 - 7) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenia.
 - 8) 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.
 - 9) 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) Ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych.
 - 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie występowania należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych; prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
 - 3) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

- 4) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
2. W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej SN 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic 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) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
- 5) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 6) 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.
- 7) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

- 8) Wzdłuż dróg i ulic zaleca się wprowadzać nasadzenia szpalerów zieleni wysokiej.
 - 9) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 10) 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 **RM/MN, MN, MN/U**) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego 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**).
 - 11) Warunki dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych uznaje się za spełnione, jeżeli 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 urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom 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 Mędłów.
 - 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz biologicznych przydomowych oczyszczalni 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 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) W granicach obszaru objętego planem znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia: napowietrzna SN 20 kV L-2605 oraz stacja transformatorowa R-2605, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 6 ust. 1.
- 3) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.
- 4) 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, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) 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 drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 8.**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.

Rozdział III**Ustalenia szczegółowe****§ 9.**

01 – 03 RM/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa alternatywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) W zabudowie zagrodowej (RM):

- a) Dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków jednorodzinnych.
 - b) Dopuszcza się lokalizację usług lub rzemiosła z wyłączeniem handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi.
 - c) Powierzchnia użytkowa usług lub rzemiosła nie może przekraczać 100 m² dla każdej z 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub rzemieślniczą.
- 2) W zabudowie mieszkaniowej, jednorodzinnej (MN):
Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych nieprzekraczających 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii dachów budynków mieszkalnych powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
 - 2) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych; kąt nachylenia połaci dachowej 38⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 4) 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 50 Dużych jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, 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.
 - 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 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.

- c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
- 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, nie spełniającej 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:
- Zabudowę zagrodową (RM) = 3000 m²
 - Zabudowę mieszkaniową, jednorodziną (MN):
 - Wolnostojącą = 900 m²
 - Bliźniaczą = 450 m²
- 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.

§ 10.

01 - 09 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 38° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
- Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy;
- 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:

- Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 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.
- Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

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

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 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.

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 terenów **06** i **08 MN**; dopuszcza się inny przebieg dróg wewnętrznych wyznaczony za zgodą właścicieli terenów, na warunkach określonych w § 10 ust. 6 i 7.
- 3) Dopuszcza się wydzielanie na terenach **MN** niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną np. stacji transformatorowej, w uzgodnieniu z właścicielami terenów oraz z zarządcami lub operatorami sieci.
- 4) Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:
 - 1) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż:
 - W zabudowie wolnostojącej = 900 m²
 - W zabudowie bliźniaczej = 450 m²
 - b) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż:
 - W zabudowie wolnostojącej = 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 2 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 § 10 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.

§ 11.

01, 02 MN/U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi nieuciążliwe lokalizowane w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących obiektach, w tym jako funkcja samodzielna na wydzielonej działce.
- 2) Nieuciążliwe rzemiosło lub produkcja.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połąci dachowych; o spadkach 38° - 45° , pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połąciach na wysokości kalenicy.
 - 3) W wolnostojących budynkach usługowych, rzemieślniczych lub produkcyjnych dopuszcza się stosowanie dachów spadowych o symetrycznym układzie połąci dachowych; o spadkach 30° - 38° , pokrycie dachów materiałem o fakturze i kolorystyce nawiązującej do pokrycia ceramicznego.
- 3. 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.
 - 2) Działalność usługowa, rzemieślnicza 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 przekąźnikowymi telekomunikacji.
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomego 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.
- 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.
 - 2) 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 zarządcami lub operatorami sieci.
 - 3) Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:
 - a) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż 1000 m²
 - b) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż 22 m.

§ 12.

MN/MW - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna/ wielorodzinna), z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii dachów budynków mieszkalnych powstałych przed 1945 r.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania obecnej kolorystyki (odcienie koloru ceglastego) i faktury pokrycia dachów.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach 38° - 45° , pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

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

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 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.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:

- 1) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż 1000 m²
- 2) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż 22 m.

§ 13.

MN/MW/U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa alternatywnie usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w celu uzyskania jednego lokalu mieszkalnego.
- 2) Usługi nieuciążliwe.
- 3) Place składowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach 38° - 45° , pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, 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:

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.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 14.

01 U/P/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-produkcyjna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Nieuciążliwe rzemiosło lub produkcja.
 - 3) Place składowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 38° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy.
 - 3) W wolnostojących budynkach usługowych, rzemieślniczych lub produkcyjnych dopuszcza się stosowanie dachów spadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach 30° - 38°, pokrycie dachów materiałem o fakturze i kolorystyce nawiązującej do pokrycia ceramicznego.
 - 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) Ustala się zakaz składowania na otwartej przestrzeni materiałów sypkich i pylących, składowania i magazynowania paliw i substancji łatwopalnych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 2) Działalność usługowa lub rzemieślnicza 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 położony jest w konserwatorskiej strefie „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów publicznych (dróg, ulic) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:

- 1) Powierzchnia działki wyniesie nie mniej niż 1500 m²
- 2) Szerokość działki mierzona w linii zabudowy wyniesie nie mniej niż 25 m.

§ 15.

U - przeznaczenie podstawowe – teren usług (handlu, kultury itp.), z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Docelowo ustala się zmianę formy architektonicznej budynku - dach stromy o symetrycznym układzie połaci, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową, spadki połaci od 38⁰ do 45⁰.
- 2) Wysokość zabudowy nie większa niż 6 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami szczególnymi do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 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 położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
- 2) Teren położony jest w konserwatorskiej strefie „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

§ 16.

01, 02 E - przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych - stacje transformatorowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Eksploatacja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzając zagrożenia pożarowego.

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

Teren **02 E** położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

§ 17.

01 ZP/US - przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej, ogólnodostępnej, z urządzeniami sportu i rekreacji.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Plenerowe urządzenia sportu i rekreacji, mała architektura, w tym lokalizacja obelisków lub pomników.
- 2) Urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) Teren ZP/US stanowi zabytkowy układ zieleni urządzonej - ustala się obowiązek uzgadniania z *Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków* wszelkich prac wykonywanych w związku z cięciami sanitarnymi lub wycinką drzew oraz związanych ze zmianami w zagospodarowaniu terenu.
 - 2) Docelowo wymagana rewaloryzacja założenia parkowego.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) Teren położony jest w konserwatorskiej strefie „OW” obserwacji archeologicznych – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

§ 18.

RO - przeznaczenie podstawowe – sady i ogrody przydomowe.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
Napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 - 3) Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących wjazdów na drogę powiatową nr 1954D (KDZ), ustala się zakaz wykonywania nowych włączeń komunikacyjnych do ww drogi.

§ 19.

WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

§ 20.

01 – 05 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice/drogi publiczne klasy dojazdowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w 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 ład 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. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
Wody opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do odbiornika wód należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 -12 m.
 - 2) Szerokość jezdni – minimum 4,5 m.
 - 3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 21.

KDX - przeznaczenie podstawowe –ciąg pieszo-jezdny, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Wody opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do odbiornika wód należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
- 2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 3,5 m.

§ 22.

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, 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.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 23.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. Dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacji publicznej (**KDD 1/2, KDX**) i infrastruktury technicznej (**E**) - w wysokości 0%.
2. Dla pozostałych terenów - w wysokości 20 %.

§ 24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 25.

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/107/2005
Rady Gminy Żórawina
z dnia 27 października 2005 roku

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, ze zmianami).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII/107/2005
Rady Gmina Żórawina
z dnia 27 października 2005 roku

ROZSTRZYGNIECIE

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 oraz koszty wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego, należących do zadań własnych gminy, w kwocie około 1 354 000 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 nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.