

UCHWAŁA Nr VII/45/07
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 29 CZERWCA 2007 ROKU

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

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

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Przedmiotem planu jest obszar we wsi Wojkowice, o powierzchni 14,31 ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przede wszystkim:

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

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żórawina, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na podkładzie mapowym w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
5. terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerami i symbolami funkcji, na którym obowiązują te same ustalenia,
6. przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i dopuszczalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
8. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające, które nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym.
9. usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi samochodów, finansów, itp.,
10. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,

- zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów kubaturowych z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6

- Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - oznaczenia ogólne:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - linie wewnętrznego podziału,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
 - stanowiska archeologiczne,
 - strefy wpływu autostrady,
 - symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu:
 - RP - tereny upraw polowych,
 - w – tereny wód otwartych,
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MR – tereny zabudowy zagrodowej,
 - U – tereny usług komercyjnych,
 - U/P – tereny usługowo-produkcyjne,
 - elementy obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:
 - symbole funkcji terenów komunikacji kołowej,
 - linie elektroenergetyczne średniego napięcia.
- Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WOJKOWICE

§ 7

Ustalenia dotyczące funkcji terenu objętego planem

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

- mieszkaniowe,
- usługowe,
- rolnicze.

§ 8

Zasady ogólne zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- Ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy nie może przekraczać 12 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MR oraz terenów oznaczonych jako: 21U/P, 23U/P, 27U.
- Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego rodzaju użytkowania.
- Ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe nadając estetyczną formę nawiązującą do charakteru zabudowy - preferuje się ogrodzenia wykonane z materiałów naturalnych (drewno, kamień, materiały ceramiczne) oraz ogrodzenia z elementów kątowych i żywopłoty; nie zaleca się ogrodzeń wykonanych z elementów betonowych.
- Tereny przewidziane pod zabudowę wymagają, w zależności od potrzeb, badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- Usytuowanie obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń musi być zgodne z warunkami określonymi przepisami szczególnymi.
- Proponowane na rysunku planu obiekty budowlane i ich usytuowanie nie są ściśle obowiązujące; stanowią one wytyczne dla prawidłowego rozwiązania układu funkcjonalno-przestrzennego poszczególnych zespołów urbanistycznych.
- Na każdej wydzielonej działce pod budownictwo mieszkaniowe (MN) obowiązuje wprowadzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (min 1 stanowisko) oraz min 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§ 9

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- W strefie zagrożeń (do 50 m od granicy jezdni autostrady) mogą być lokalizowane obiekty infrastruktury technicznej związane z drogami oraz techniczne urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, wały ziemne, zielen izolacyjna).
- W strefie uciążliwości (do 150 m od granicy jezdni autostrady) obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. Ustala się dla terenów przylegających do cieków wodnych konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min 3,0 m umożliwiających przeprowadzenie konserwacji koryt.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpływu wody z terenów objętych siecią drenarską, aby nie spowodować podtopienia terenów zdrenowanych i sąsiednich.
5. Ustala się obowiązek ograniczenia do minimum zniszczenia gleb w sposób trwały na poszczególnych działkach.

§ 10

Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury

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

Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Chronologia
stanowisko nr 2/67/82-29 AZP	cmentarzysko cmentarzysko	kultura unietycka kultura łużycka
stanowisko nr 19/74/82-29 AZP	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	pradzieje późne średniowiecze

5. Ustala się, że na w/w stanowiskach archeologicznych wszystkie roboty ziemne związane z realizacją planowanych inwestycji muszą być poprzedzone wyprzedzającymi ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi za zezwoleniem i pod nadzorem odpowiednich służb konserwatorskich.
6. Ustala się obowiązek zawiadomienia odpowiednich służb konserwatorskich w przypadku wystąpienia podczas robót ziemnych obiektów mających charakter zabytku archeologicznego.

§ 11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i sposobu kształtowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się system obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania przedstawiony na rysunku planu, w skład którego wchodzi nowa sieć ulic dla obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla których przyjęto klasę ulic lokalnych „L” i dojazdowych „D”.
2. Ustala się że: wszystkie ulice, place, drogi gospodarcze i ciągi piesze wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, są ulicami i drogami gminnymi publicznymi.
3. Ustala maksymalne ograniczenie ilości nowych zjazdów na drogę powiatową zlokalizowaną poza obszarem planu.
4. Ustala się obowiązek uszczelniania podłoża terenów parkingów i placów manewrowych w celu zapobieżenia infiltracji zanieczyszczeń ropopochodnych do gleby.
5. Ustala się zapewnienie warunków widoczności poziomej i pionowej poprzez wyznaczenie trójkąta widoczności w obszarach istniejących i projektowanych skrzyżowań i włączeń zjazdów.

§ 12

Ustalenia w zakresie modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady uzbrajania terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą stanowić jednocześnie linie rozgraniczające dla usytuowania sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci oraz istniejące, w miarę ich modernizacji, można prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące.
 - 3) Wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych przyłączenia od określonych właścicieli sieci.
2. Zaopatrzenie w wodę
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz z modernizowanego wodociągu z SUW Bratowice.
 - 2) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym poprzez budowę sieci rozdzielczej na terenach nowej zabudowy.

- 3) Ustala się dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych oraz odprowadzenie wód opadowych
 - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych lub grupowych szczelnych zbiorników bezodpływowych (perspektywicznie z możliwością odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej) i zorganizowany wywóz ścieków do najbliższej oczyszczalni.
 - 2) Dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania - biooczyszczalnie przydomowe na działkach o min powierzchni 2000 m².
 - 3) Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
 - 4) Docelowo zakłada się budowę kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno - pompowym oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Żórawinie lub do projektowanej oczyszczalni ścieków po południowej stronie potoku Żalina.
 - 5) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową utwardzonych ulic i placów i odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do istniejących rowów.
 - 6) Ustala się zarurowanie odcinków rowów otwartych kolidujących z planowaną infrastrukturą komunikacyjną, na warunkach określonych przez właściciela rowu.
 - 7) W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości. Wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z administratorem urządzeń melioracyjnych.
 4. Zaopatrzenie w gaz
 - 1) Ustala się bezprzewodowe zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej.
 - 2) Docelowo zakłada się budowę sieci gazowej dla całej wsi (przy spełnionych warunkach techniczno – ekonomicznych przyłączenia i odpowiedniej liczbie odbiorców).
 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 1) Ustala się utrzymanie istniejącego systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć.
 - 2) Ustala się rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć na warunkach określonych przez właściciela sieci ZE Strzelin. Proponowany przebieg projektowanej sieci kablowej pokazano na rysunku planu.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych o ile konieczność budowy wyniknie z potrzeb przyszłych użytkowników.
 - 4) Docelowo ustala się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć kolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową.
 6. Sieć telekomunikacyjna
 - 1) Ustala się rozbudowę istniejącej telekomunikacyjnej sieci abonenckiej.
 - 2) Ustala się możliwość lokalizacji stacji telefonii komórkowej.
 7. Zaopatrzenie w energię cieplną

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

§ 13

Ustalenia terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych

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

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

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

§ 14

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

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy,
 - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) budynki o podłużnych bryłach,
 - 3) dachy strome symetryczne (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadku połaci na poziomie 36°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L - 6,0 m,
 - 5) ustala się w przypadku wyburzenia budynków zlokalizowanych na dz. nr 61/1 poszerzenie linii rozgraniczających drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu i dostosowując do przebiegu linii na obszarze bezpośrednio sąsiadującym,
 - 6) ustala się dokonanie podziałów wewnętrznych terenu według zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 30% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - 8) w przypadku lokalizacji usług nieuciążliwych ustala się:
 - a) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
 - b) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych.
5. Zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L oraz drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MR** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe.
3. Uciążliwość obiektów gospodarczych nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się:
 - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
 - 2) należy uporządkować i rozwiązać problem gospodarki odpadami, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20C** ustala się następujące przeznaczenie:
ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0 m.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21U/P** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – działalność usługowo - produkcyjna nieuciążliwa z mieszkaniami funkcyjnymi,
 - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - 3) od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się założyć pas zieleni izolacyjnej,
 - 4) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna od ciągu pieszo – jezdny 20C.

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22W** ustala się następujące przeznaczenie: staw.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23U/P** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – działalność usługowo - produkcyjna nieuciążliwa z mieszkaniami funkcyjnymi,
 - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - 3) od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się założyć pas zieleni izolacyjnej,
 - 4) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - usługi komercyjne (z wyłączeniem składów i magazynów), zabudowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające - urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji (miejsca postojowe), zieleń ozdobna i izolacyjna, elementy małej architektury.
2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 6L, 30D oraz ulicy zlokalizowanej poza planem- 6,0 m.,
 - 3) dopuszcza się zmniejszenie liczby działek, natomiast zakazuje się zwiększania ich ilości,
 - 4) na części terenu na obszarze o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację obiektów budowlanych bez podpiwniczenia,
 - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - 6) konieczność wydzielenia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
5. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy wykonywać za zezwoleniem i pod nadzorem odpowiednich służb konserwatorskich, zgodnie z § 10 ust. 4, 5 niniejszej uchwały.
6. Obsługa komunikacyjna od ulicy 6L, 30D oraz ulicy zlokalizowanej poza planem.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28RP** ustala się następujące przeznaczenie:
uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, ciekami i rowami oraz siecią dróg gruntowych.
 1. Teren wyklucza się spod zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
 2. Ustala się konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30D** ustala się następujące przeznaczenie:
ulica dojazdowa D $\frac{1}{2}$ o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem manewrowym do zawracania.
2. Zalecana szerokość jezdni 5,0 m.
3. W przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia drenarskie należy zaprojektować nowy system drenarski zapewniający funkcjonowanie całości.

**ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 24

Ustala się wielkość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące w wysokości 20 %.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 26

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