



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2016 r.

Poz. 5887

UCHWAŁA NR XXVII/141/16 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2016. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XL/304/14 z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich dóbr w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu;
- 7) zieleń izolacyjna;
- 8) oś linii elektroenergetycznej 400kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć 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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone żadną ścianą zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, oraz zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 5) obecnych granicach drogi - rozumie się przez to sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej i nieruchomościami oznaczonymi jako droga niepubliczna; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 6) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, budynki portierni, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia;
- 7) linii elektroenergetycznej 400kV – należy przez to rozumieć dwutorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 400kV Dobrzeń – Pasikurowice/Wrocław stanowiącą inwestycję celu publicznego.

§ 4.1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów, oznaczone symbolem P/U;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem IT;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS;
- 6) tereny dróg publicznych - autostrada, oznaczone symbolem KDA;
- 7) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem KDL;

- 9) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;
- 10) tereny dróg pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDPJ;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz nowych ogrodzeń pełnych, nie ażurowych od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, od dróg pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDPJ i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) rodzaje ogrodzeń: metalowe, murowane, z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 1200 m², z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) minimalną wielkość działki na 2 m² przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu,
 - c) minimalną szerokość frontu działki na 20 m, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) minimalną szerokość frontu działki na 1 m przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu,
 - e) kąt pomiędzy 60° a 120° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - f) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) dostęp do drogi publicznej z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem KDA.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, oraz w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) w wyniku funkcjonowania linii elektroenergetycznej 400kV, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego linii elektroenergetycznej 400kV;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina Oławy”;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zagospodarowanie obszaru objętego planem w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1KDA, w którym ustala się zakaz lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, w których:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych i zieleni,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) 1KDPJ, w którym:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów budowlanych.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- 1) wzdłuż istniejących linii średniego napięcia, w tym w pasie technicznym linii, należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) wzdłuż linii elektroenergetycznej 400kV, w tym w pasie technicznym linii o szerokości 70 m, po 35 m na obie strony od osi linii, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych w czasie ważności pozwolenia na budowę,
 - b) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 5 m;
 - 3) wzdłuż linii kolejowej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem, oraz w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od autostrady A4:
 - a) należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być sytuowane poza obszarem uciążliwości akustycznych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w obszarze uciążliwości akustycznych pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się pas wolny od wszelkiej zabudowy, o szerokości 3 m, liczonej od górnej krawędzi skarp;
 - 5) w całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży,
 - d) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania w terenie oznaczonym symbolem 1P/U, w pasie technicznym linii elektroenergetycznej 400kV, ustala się zakaz zabudowy do czasu wybudowania linii.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- a) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne których obszar należy wyłączyć spod zadrzewienia:
 - nr 10/91 AZP 82-29 - ślad osadnictwa pradziejowego, osada kultury łużyckiej, osada średniowieczna,
 - nr 11/92 AZP 82-29 - ślad osadnictwa późnośredniowiecznego,
 - b) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; zasób ewidencji zabytków archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której:
- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno obiektów budowlanych jak i zieleni,
 - b) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania w danym terenie,
 - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, nowe części budynków powinny tworzyć spójną formę z częścią istniejącą,
 - d) należy dążyć do zharmonizowania nowej i przebudowywanej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - e) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - f) należy dążyć do usunięcia obiektów dyszharmonijnych,
 - g) dopuszcza się szyldy wyłącznie w formie tablic reklamowych, o maksymalnej powierzchni reklamy 4,5 m², lokalizowane na elewacjach budynków, na wysokości pierwszej naziemnej kondygnacji.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się strefę ochrony krajobrazu w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) należy dążyć do usunięcia obiektów dyszharmonijnych;
- 2) dopuszcza się tablice reklamowe oraz szyldy wyłącznie w formie tablic reklamowych o maksymalnej powierzchni reklamy 4,5 m² i wysokości wskazanej w zapisach rozdziału 2;
- 3) należy dążyć do ochrony form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ zieleni wysokiej, przebiegu cieków wodnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostęp do dróg publicznych z poszczególnych terenów należy prowadzić zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2;
- 2) w sytuacji graniczenia nieruchomości z więcej niż jedną drogą ustala się wykonywanie nowych włączeń komunikacyjnych z dróg o niższej klasie;
- 3) dążyć należy do ograniczania liczby zjazdów;
- 4) dla komunikacji wewnętrznej:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość na 8 m,
 - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który powinien spełniać warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych dojazdowych klasy D,
 - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,

- 5) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - d) 1 miejsce na każdy teren infrastruktury technicznej,
- 6) w sytuacji, o której mowa w pkt 5, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 7) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub jako garaże;
- 8) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego, poprzez drogę powiatową nr 1972D (teren oznaczony symbolem 1KDZ) oraz drogę lokalną (teren oznaczony symbolem 1KDL).

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w formie podziemnej, z wyjątkiem linii elektroenergetycznej 400kV;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie nowych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem linii elektroenergetycznej 400kV;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie nowych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych innymi terenami;
- 6) należy zapewnić połączenie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami sieci zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej wsi Żórawina, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody do celów gospodarczych lub technologicznych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się przebieg linii elektroenergetycznej 400kV;
- 2) ustala się konieczność skablowania istniejących napowietrznych linii niskiego napięcia na zasadach określonych w ust. 2;
- 3) dopuszcza się przebiegi sieci średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, oraz z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) obiekty towarzyszące;
- 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1200 m²;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35;
- 7) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:
 - a) od 6,5 m do 18 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - b) od 1,8 m do 6,7 m od terenu oznaczonego symbolem 2KDW,
 - c) 4 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDW;
- 8) ustala się zieleń izolacyjną z lokalizacją zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9 m,
 - b) wyższych niż 9 m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
 - c) w sytuacji zmiany:
 - pokrycia dachu ustala się jak dla nowych budynków,
 - kształtu dachu ustala się jak dla nowych budynków;
- 10) dla nowych budynków ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów:
 - maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15 m,
 - dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - c) główną bryłę na bazie prostokąta,
 - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - wolno stojącą formę zabudowy,
 - dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
 - kształt dachu - dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
 - kolor pokrycia dachu - ceglasty,
 - e) dla budynków usługowych:
 - jedną lub dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
 - kształt dachu - dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
 - kolor pokrycia dachu - ceglasty,
 - f) dla budynków innych niż wskazano w lit. d i e:
 - jedną kondygnację nadziemną,
 - kształt dachu – jednospadowy, dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny,
 - kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 11) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 13) ustala się maksymalną wysokość budowli na 9 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDW lub 2KDW.

§ 8. 1. Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) obiekty usługowe,
 - c) magazyny i składy,
 - d) wiaty i silosy,
 - e) słupy linii elektroenergetycznej 400kV,
 - f) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3,5;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) od 4,9 m do 29 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDA,
 - b) od 9,6 m do 18 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - c) 6 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
 - d) 4 m od terenu oznaczonego symbolem 2KDD,
 - e) 4 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDPJ;
- 6) dla istniejących budynków w sytuacji przebudowy lub rozbudowy ustala się wysokość, kształt dachu i pokrycie dachu jak dla nowych budynków;
- 7) dla nowych budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 40 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
 - c) kształt dachu – płaskie, spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, lub o nietypowych kształtach,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - e) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 8) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, z wyjątkiem terenu wzdłuż autostrady A4 stanowiącej teren oznaczony symbolem 1KDA;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budowli na 40 m, z wyjątkiem słupów linii elektroenergetycznej 400kV dla których ustala się maksymalną wysokość na 95 m, oraz z wyjątkiem urządzeń reklamowych, dla których wysokość wskazana jest w pkt 10;
- 10) dla urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp poprzez teren oznaczony symbolem 1KDPJ, lub do terenu oznaczonego symbolem 1KDZ wyłącznie poprzez istniejący zjazd.

§ 9. 1. Dla terenów 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U ustala się przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) obiekty usługowe,
 - c) magazyny i składy,

- d) wiaty i silosy,
- e) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,5;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) od 16 m do 18 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - b) 6 m od terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD;
- 6) ustala się zielen izolacyjną z lokalizacją w terenie 4P/U zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla istniejących budynków, w sytuacji przebudowy lub rozbudowy ustala się wysokość, kształt dachu i pokrycie dachu jak dla nowych budynków;
- 8) dla nowych budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 12 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
 - c) kształt dachu – jedno, dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny;
 - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno, metal;
- 10) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe;
- 11) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m, z wyjątkiem urządzeń reklamowych, dla których wysokość wskazana jest w pkt 11;
- 12) dla urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się maksymalną wysokość na 3 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp:

- 1) dla terenu 2P/U do terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 2) dla terenu 3P/U do terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 3) dla terenu 4P/U do terenu oznaczonego symbolem 1KDD (poprzez teren 5WS), lub do terenu oznaczonego symbolem 1KDZ wyłącznie poprzez istniejący zjazd;
- 4) dla terenu 5P/U do terenu oznaczonego symbolem 1KDD lub 1KDL (poprzez teren 1WS).

§ 10. 1. Dla terenów 1WS, 2WS ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią ciek wodny - rzeka Żalina.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów inżynierskich.

§ 11. 1. Dla terenów od 3WS do 5WS ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni;

2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów inżynierskich.

§ 12. 1. Dla terenu IIT ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się urządzenia służące:

- a) zaopatrzeniu w wodę,
- b) odprowadzaniu ścieków,
- c) odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
- d) zaopatrzeniu w energię elektryczną,
- e) gospodarce odpadami;

2) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyłączeniem garaży i budynków portierni;

3) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,35;

7) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 1 m do 5 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDL;

8) dla nowych budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m,
- b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
- c) jedną kondygnację nadziemną,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
- e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny,
- f) kolor pokrycia dachu – ceglasty;

9) ustala się maksymalną wysokość budowli na 9 m, z wyjątkiem urządzeń reklamowych, dla których wysokość wskazana jest w pkt 11;

10) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe;

11) dla urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się maksymalną wysokość na 3 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

§ 13. 1. Dla terenu 1E ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń służących zaopatrzeniu w energię elektryczną;

2) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyłączeniem garaży, budynków gospodarczych i budynków portierni;

3) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe o maksymalnej wysokości 3 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL, poprzez teren oznaczony symbolem 5P/U.

§ 14. 1. Dla terenu 1KDA ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - autostrada.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część autostrady przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zieleń, elementy ochrony akustycznej o maksymalnej wysokości 8 m.

§ 15. 1. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych zbiorczych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wydzielenie chodników od strony terenów o symbolach 1MN/U i 4P/U;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników od pozostałych terenów;
- 4) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni.

§ 16. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 18 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wydzielenie chodników od strony terenów o symbolach 1P/U, 2P/U;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników od pozostałych terenów;
- 4) dopuszcza się wydzielenie pasów zieleni i ścieżek rowerowych.

§ 17. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wydzielenie chodnika od strony terenu o symbolu 5P/U;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników od pozostałych terenów;
- 4) dopuszcza się wydzielenie pasów zieleni i ścieżek rowerowych.

§ 18. 1. Dla terenu 2KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakończenie drogi placem o wymiarach 20x20 m, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników, pasów zieleni i ścieżek rowerowych.

§ 19. 1. Dla terenu 1KDPJ ustala się przeznaczenie - tereny dróg pieszo-jezdných.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakończenie drogi placem o szerokości od 12 m do 41 m, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi lub dopuszcza się wydzielenie jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej, pasów zieleni.

§ 20. 1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi lub dopuszcza się wydzielenie jezdni i pasa zieleni.

§ 21. 1. Dla terenu 2KDW ustala się przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi lub dopuszcza się wydzielenie jezdni i pasa zieleni.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
S. Juzyszyn

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/141/16
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 listopada 2016 r.

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/141/16
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono uwag. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięć.