



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 4825

UCHWAŁA NR XVI/141/25 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 6 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice, część A - wieś Zagródki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXV/211/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 8 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice, zmienioną uchwałą nr LVI/515/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r. po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Żórawina nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r., nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021 r., nr LVI/513/24 z dnia 9 kwietnia 2024 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice, część A - wieś Zagródki, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załączniki 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;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunkach 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 3. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m, z zastrz. § 4 ust. 2 pkt 2 lit. c i d;
- 3) szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami - należy przez to rozumieć sytuację, w której wskazana droga wyznaczona liniami rozgraniczającymi nie podlega poszerzeniu niniejszym planem miejscowym, zachowane są jej obecne szerokości;
- 4) budynkach sportowych i rekreacyjnych - należy przez to rozumieć wszelkie kubaturowe obiekty służące sportowi i rekreacji, w tym również służące jako zaplecze terenów sportu i rekreacji: budynki zaplecza socjalnego i administracyjnego, budynki gospodarcze, garaże, wiaty.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od 1MNU do 6MNU;
- 3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1US;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 4R;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone symbolami od 1RM do 5RM;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem 1WS;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1WS/ZP;
- 9) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 10) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 6KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem 1K;

13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem 1E.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla części terenów wskazanych w rozdziale 2 niniejszej uchwały:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalonych gabarytów;

2) dla budynków istniejących:

a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachów, kształtu dachów lub koloru dachów ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków tych samych funkcji lub dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów i form,

b) dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu,

c) przekraczającej linii zabudowy ustala się zakaz zmiany wysokości, zmiany ilości kondygnacji, zmiany gabarytów, z wyjątkiem termoizolacji, w częściach które przekroczyły linie zabudowy,

d) zlokalizowanej na linii zabudowy dopuszcza się termoizolacje przekraczające linie zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:

a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

b) w zakresie pola elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

c) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ustala się utrzymanie zadrzewień śródpolnych oraz zadrzewień wzdłuż cieków wodnych, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych;

3) dopuszcza się nowe zadrzewienia śródpolne oraz zadrzewienia wzdłuż cieków wodnych;

4) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;

5) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:

a) od 1MN do 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) od 1MNU do 6MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) od 1RM do 5RM jak terenów zabudowy zagrodowej,

d) 1WS/ZP, 1ZP, 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji);

3) dla nowo odkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, od 1KDD do 6KDD, 1WS/ZP, 1US i wskazuje się je jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.

7. W zakresie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy stosować uniwersalne projektowanie, na zasadach wskazanych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych:

- 1) ustala się granice tych terenów jednoznacznie z liniami rozgraniczającymi terenów:
 - a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) terenów rolniczych;
- 2) sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, wskazany jest w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości i w tej sytuacji ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 800 m² i minimalną szerokość frontu działki na 18 m dla terenów od 1MN do 5MN,
 - b) minimalną wielkość działki na 1200 m² i minimalną szerokość frontu działki na 20 m dla terenów od 1MNU do 6MNU,
 - c) minimalną wielkość działki na 25 m² i minimalną szerokość frontu działki na 5 m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne,
 - d) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących:
 - a) istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, w tym w pasach technicznych znajdujących się w granicach planu, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) śródlądowych wód powierzchniowych;
- 2) w sytuacji likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia ustalenia dla pasów technicznych tracą moc;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych,
 - b) zakaz przetwórstwa drobiu, mięsa i ryb, produkcji futer i skór.

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

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z wszystkich dróg przyległych lub przez służebność, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) jeżeli działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą publiczną, to obsługa komunikacyjna nastąpić ma z drogi publicznej o niższej klasie;
- 3) dla elementów komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:

- a) ustala się minimalną ich szerokość na 5 m,
- b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który powinien spełniać następujące warunki:
 - dla samochodów osobowych – mieć promień nie mniejszej niż 6 m,
 - dla samochodów ciężarowych – mieć promień nie mniejszej niż 9 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;
- 4) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem terenu 1US, dla którego nie ustala się liczby miejsc do parkowania;
- 5) w sytuacji, o której mowa w pkt 4, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 6) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4 i 5, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 7) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL.

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

- 1) elementy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się w całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
- 3) w sytuacji zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej stosować należy ustalenia pkt 2;
- 4) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami, z uwzględnieniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci, w tym sieci napowietrznych;
- 7) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 8) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 500kW, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się inne odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

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

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 8;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących oraz przebiegi nowych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym w terenie oznaczonym symbolem 1E;
- 4) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 8;
- 2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

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

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala 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 drenarskiego dopuszcza się budowę nowych elementów systemu, przebudowę lub likwidację istniejących.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu 1MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 800 m²;
- 6) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 6 m od terenu 5KDD;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 9 lit. b;

9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 7. 1. Dla terenu 2MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1300 m²;

6) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;

7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 8 m od terenu 2KDL, 6 m od terenu 2KDD, 8 m i 6 m od terenu 3KDD;

8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 9 lit. b;

9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 8. 1. Dla terenu 3MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 800 m²;

6) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;

7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 8 m od terenów 1KDL i 2KDL, 6 m od terenów 2KDD i 3KDD;

8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 9 lit. b;

9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 9. 1. Dla terenu 4MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 800 m²;

6) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;

7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - od 3,3 m do 8 m od terenu 1KDL, 6 m od terenu 5KDD;

8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 9 lit. b;

9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 10. 1. Dla terenu 5MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 800 m²;
- 6) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 6 m od terenów 1KDL i 1KDD;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 9 lit. b;
- 9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 11. 1. Dla terenu 1MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;
- 6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
- 7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości - 8 m od terenu 1KDL, 6 m od terenu 1KDD;
- 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,

- b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;
- 10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 12. 1. Dla terenu 2MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;
- 6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
- 7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości - 6 m od terenów 1KDL i 5KDD, 8m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;
- 10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 13. 1. Dla terenu 3MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;
- 6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
- 7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości - 8 m od terenu 2KDL, 6 m od terenu 3KDD;
- 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;
- 10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 14. 1. Dla terenu 4MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;
 - 6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
 - 7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
 - 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości – 8 m od terenu 2KDL, 6 m od terenu 4KDD;
 - 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;
 - 10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.
- § 15. 1.** Dla terenu 5MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;
 - 6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
 - 7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
 - 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości – 8 m od terenu 1KDL, 6 m od terenów 4KDD i 6KDD;
 - 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,

- c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;

10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 16. 1. Dla terenu 6MNU 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 wolnostojące lub bliźniacze,
- b) budynki usługowe,
- c) budynki mieszkalno-usługowe,
- d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 30% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200 m²;

6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny;

7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;

8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości – 8 m od terenu 1KDL, 6 m od terenu 5KDD;

9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 10 lit. b;

10) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 17. 1. Dla terenu 1US ustala się przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki sportowe i rekreacyjne,

- b) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 85% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,1;
- 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od terenu 5KDD;
- 6) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 5 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 18. 1. Dla terenów od 1R do 4R ustala się przeznaczenie – tereny rolnicze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Dla terenu 1RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 5) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 8m od terenów 2KDL, 1KDW;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 12 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 8 lit. b,
- 8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 20. 1. Dla terenu 2RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,20;
- 5) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 5 m od terenu 6KDD;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;
- 8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 21. 1. Dla terenu 3RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,25;
- 5) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 8 m od terenów 2KDL i 1KDW;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,

d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b,

8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 22. 1. Dla terenu 4RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,25;

5) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;

6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości - 6 m od terenu 5KDD, 8 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;

7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

b) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,

c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,

d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 8 lit. b;

8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 23. 1. Dla terenu 5RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,25;

- 5) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu - 6 m od terenu 1KDD;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 8 lit. b;
- 8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

§ 24. 1. Dla terenu od 1ZP ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

§ 25. 1. Dla terenu 1WS ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się:

- 1) zieleni;
- 2) obiekty inżynierskie i hydrotechniczne.

§ 26. 1. Dla terenu 1WS/ZP ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem wskazanym w pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) cieki i zbiorniki wodne,
 - b) zieleni,
 - c) istniejący obiekt kultu religijnego – kapliczka,
 - d) obiekty inżynierskie i hydrotechniczne;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się zakaz zwiększania wysokości i pozostałych gabarytów istniejącej kapliczki.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenu 2KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość od 8,7 m do 17,1 m, z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów od 1KDD do 6KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu A.1KDD - 12 m z lokalnymi poszerzeniami,
- b) dla terenu A.2KDD - od 8 m do 13 m z lokalnymi poszerzeniami,
- c) dla terenu A.3KDD - 12 m z lokalnymi poszerzeniami,
- d) dla terenu A.4KDD - 6 m z lokalnymi poszerzeniami,
- e) dla terenu A.5KDD - 12 m z lokalnymi poszerzeniami,
- f) dla terenu A.6KDD - od 5 m do 13 m z lokalnymi poszerzeniami;

- 2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg jak dla dróg publicznych.

§ 31. 1. Dla terenu 1K ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:

- a) budynki i urządzenia służące odprowadzaniu ścieków i oczyszczaniu ścieków,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;

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

- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;

- 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8m od drogi przebiegającej poza obszarem opracowania;

- 6) dla budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu.

- 7) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną - trafostacja;

- 2) dopuszcza się wyłącznie istniejącą stacją transformatorową, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości i pozostałych gabarytów.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

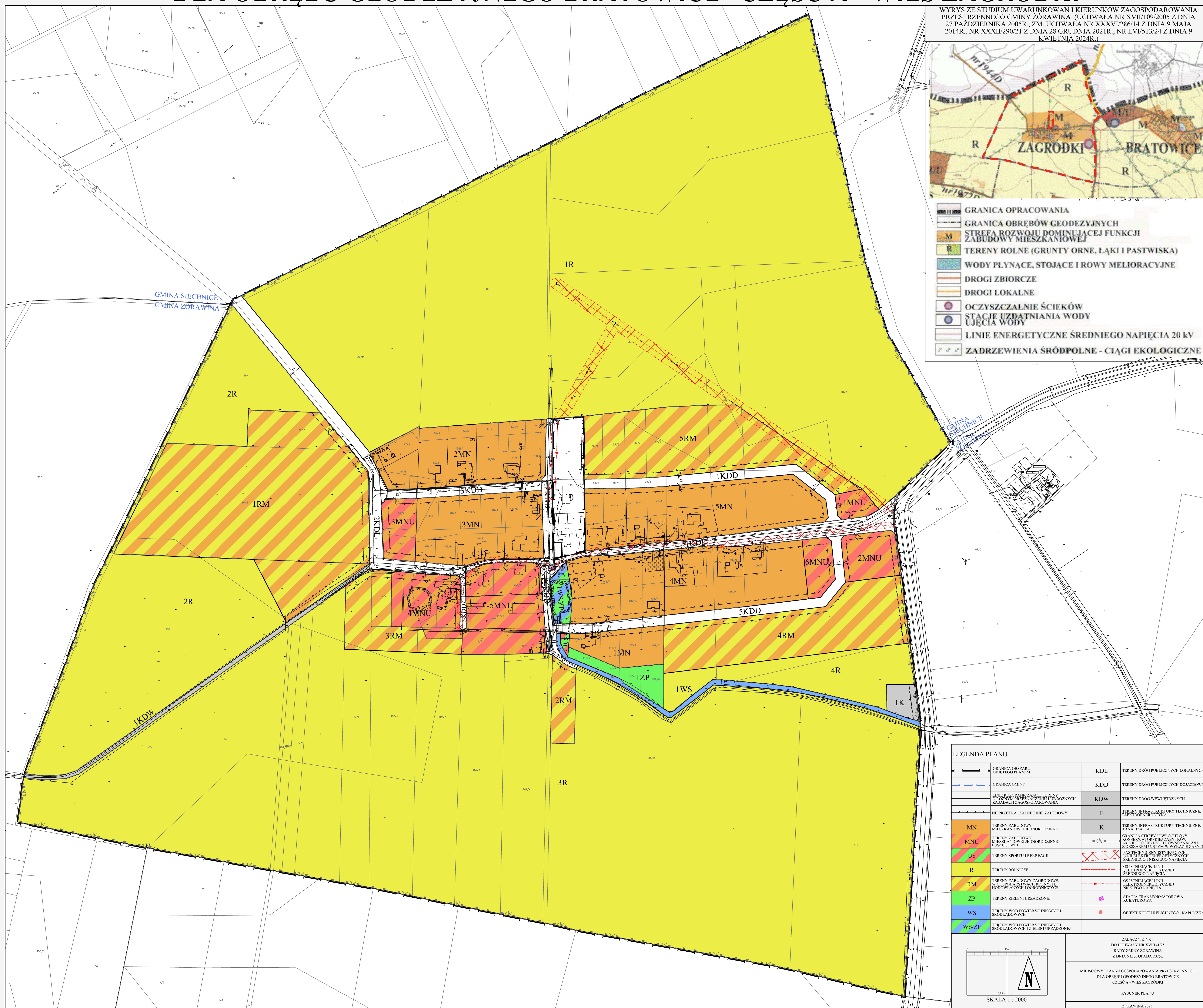
§ 33. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

- 1) 30% dla terenów od 1MN do 5MN, od 1MNU do 6MNU, od 1RM do 5RM;
- 2) 0,1% dla terenów pozostałych.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:
Wojciech Andrzej Jański



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/141/25
Rady Gminy Żórawina
z dnia 6 listopada 2025 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 2003 r. 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 XVI/141/25
Rady Gminy Żórawina
z dnia 6 listopada 2025 r.

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

Uzasadnienie

1. Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Żórawina złożone w wyniku wyłożenia w dniach od 6 lutego 2023 r. do 28 lutego 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag na dzień 15 marca 2023 r.:

1) uwagę złożoną w dniach 7 marca 2023 r. i 8 marca 2023 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi gminnej (ul. Malowanej) w taki sposób, żeby nie została wyznaczana na dz. nr 145 we wsi Zagródki.

Uzasadnienie

Rada Gminy Żórawina ustaliła przebieg drogi przez dz. nr 145 planem miejscowym przyjętym uchwałą nr XXII/166/09 z dnia 13 marca 2009 r. Przebieg drogi pozostawia się zgodnie z powyższym planem. W wyniku uchwały nr LVI/515/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024r. zmieniającej uchwałę nr XXV/211/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 8 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice działka nr 145 nie została objęta planem miejscowym.

2) uwagę złożoną w dniu 14 marca 2023 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy wyznaczenia „zatoki manewrowej” na drodze dojazdowej przed działką składającego uwagę kosztem działek sąsiadów nr 107/2 i 112/4.

Uzasadnienie

Nie wskaże się pola manewrowego drogi na działkach 107/2 i 112/4

3) uwagę złożoną w dniu 14 marca 2023r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy wydzielania dodatkowych dróg dojazdowych na potrzeby każdej z działek osobno, tj. dz. nr 107/2, 112/4 i 112/7.

Uzasadnienie

Nie wskaże się wydzielenia dodatkowych dróg dojazdowych. Pozostanie jedna droga obsługująca działkę składającego uwagę i działki sąsiednie.

4) uwagę złożoną w dniu 14 marca 2023r. należy uznać na bezprzedmiotową; uwaga dotyczy wskazania na dz. nr 114/2 terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU.

Uzasadnienie

Na dz. nr 114/2 po wyłożeniu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 28 lutego 2023 r. wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Jednak w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożenia w dniach od 6 grudnia 2023r. do 5 stycznia 2024r. wprowadzono tereny mieszkaniowo-usługowe MNU i takie jest w chwili obecnej przeznaczenie przedmiotowej części działki nr 114/2.

5) uwagę złożoną w dniu 15 marca 2023 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy zwiększenia terenów MNU w kierunku południowym, do granicy dz. nr 146/1 i dz. nr 114/2.

Uzasadnienie

Zwiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina. Ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planu.

2. Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Żórawina złożone w wyniku drugiego wyłożenia w dniach od 6 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag na dzień 22 stycznia 2024 r.:

1) uwagę złożoną w dniu 15 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy braku zgody na działki usługowe (MNU) w centrum wsi Zagródki i w sąsiedztwie dz. nr 112/4 (działka obecnie nie

figuruje w ewidencji, została podzielona na dz. nr 112/8 i 112/9), tj. dla dz. nr 106/1, 107/2, 114/2 i pozostawienie działek MN.

Uzasadnienie

Tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU) zostaną wyznaczone wg obowiązującego planu miejscowego oraz tam, gdzie w obowiązującym planie jest ustalona zabudowa zagrodowa i tereny do nich przyległe – dotyczy dz. nr 112/8, 112/9, 106/1, 106/3, 106/4, 107/2, części dz. nr 114/2 i 146/1, w zasięgu zgodnym ze Studium. Usługi w terenach MNU będą tylko dopuszczone, a ich ewentualne oddziaływanie nie będzie mogło wkraczać na tereny sąsiednie.

2) uwagę złożoną w dniu 17 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy pozostawienia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług (Zagródki) na dz. nr 146/1, 107/2, 106/1, 106/2 (działka obecnie nie figuruje w ewidencji, została podzielona na dz. nr 106/3 i 106/4), 112/4 (działka obecnie nie figuruje w ewidencji, została podzielona na dz. nr 112/8 i 112/9).

Uzasadnienie

Tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU) zostaną wyznaczone wg obowiązującego planu miejscowego oraz tam, gdzie w obowiązującym planie jest ustalona zabudowa zagrodowa i tereny do nich przyległe – dotyczy dz. nr 112/8, 112/9, 106/1, 106/3, 106/4, 107/2, części dz. nr 114/2 i 146/1 (Br-II – zagospodarowana jako grunty rolne zabudowane), w zasięgu zgodnym ze Studium. Usługi w terenach MNU będą tylko dopuszczone, a ich ewentualne oddziaływanie nie będzie mogło wkraczać na tereny sąsiednie.

3) uwagę złożoną w dniu 19 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy wprowadzenia zmiany sposobu ogrzewania z oleju opałowego na paliwo stałe dla zabudowy na dz. nr 94/1 (Zagródki).

Uzasadnienie

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ zapisy projektu planu nie zawierają ustaleń dotyczących oleju opałowego i paliw stałych. Zapisy projektu planu wskazują natomiast, że w całym obszarze objętym planem w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 500kW, bez turbin wiatrowych.

4) uwagę złożoną w dniu 22 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy możliwości dojazdu do dz. nr 112/4 (działka obecnie nie figuruje w ewidencji, została podzielona na dz. nr 112/8 i 112/9) i 112/7 wyłącznie z ul. Kwiatowej.

Uzasadnienie

Ze względu na przeprowadzenie drogi dojazdowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, przyjętym uchwałą nr XXXII/298/01 Rady Gminy Żórawina z dnia 23 listopada 2001 r. dojazd do ww. działek będzie możliwy również z wyznaczonej drogi dojazdowej (przedłużenie ul. Jesionowej).

5) uwagę złożoną w dniu 22 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy regulacji poziomu wód gruntowych i pozostawienia stawu na dz. nr 112/4 (działka obecnie nie figuruje w ewidencji, została podzielona na dz. nr 112/8 i 112/9).

Uzasadnienie

Zapisy projektu planu miejscowego nie odnoszą się do likwidacji czy też utrzymania istniejących zbiorników wodnych w granicach działek budowlanych. Zapisy projektu planu w zakresie systemu drenarskiego dopuszczają budowę nowych elementów systemu, przebudowę lub likwidację istniejących. Zapisy projektu planu w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazują, że odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych. Ma również następować retencjonowanie wód pochodzących z dachów i powierzchni utwardzonych.

Mając na uwadze powyższe zapisy nie widzi się konieczności wskazania czy na konkretnej działce należy utrzymać zbiornik czy też nie. Tym bardziej, że na działce nr 112/9 zgodnie z mapą ewidencji gruntów nie ma zbiornika wodnego, ale jest nieużytek.

Ponadto dla dz. nr 112/9 obowiązujące przepisy prawa miejscowego, tj. przepisy obowiązującego planu miejscowego nie wskazują wydzielenia terenów zbiornika wodnego i nie zawierają żadnych ustaleń w tym zakresie.

6) uwagę złożoną w dniu 22 stycznia 2024 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy przeznaczenia dz. nr 101/1 (Zagródki) na mieszkaniową MU.

Uzasadnienie

Tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU) zostaną wyznaczone wg obowiązującego planu miejscowego oraz tam, gdzie w obowiązującym planie jest ustalona zabudowa zagrodowa i tereny do nich przyległe – nie dotyczy to dz. nr 101/1, ponieważ obowiązujący plan miejscowy ustalił dla niej tereny zabudowy mieszkaniowej MN.

3. Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Żórawina złożone w wyniku trzeciego wyłożenia w dniach od 23 czerwca 2025 r. do 14 lipca 2025 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag na dzień 29 lipca 2025 r.:

1) uwagę złożoną w dniu 24 czerwca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenów 4MNU (część dz. nr 112/7 i dz. nr 112/8, 112/9) i 5MNU (dz. nr 106/1, 106/3, 106/4, 107/2 i część dz. nr 114/2) na tereny MN.

Uzasadnienie

Tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU) zostaną wyznaczone wg obowiązującego planu miejscowego oraz tam, gdzie w obowiązującym planie jest ustalona zabudowa zagrodowa i tereny do nich przyległe.

Rozstrzygnięcie takie nastąpiło już na etapie rozpatrywania uwag złożonych w wyniku wcześniejszych wyłożeń projektu planu.

2) uwagę złożoną w dniu 24 czerwca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy przekształcenia całej działki nr 146/1 na tereny MN (tereny mieszkaniowe jednorodzinne); w projekcie południowa część jest wskazana w projekcie jako 3R (tereny rolne).

Uzasadnienie

Zwiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina. Ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planu. Rozstrzygnięcie takie nastąpiło już na etapie rozpatrywania uwag złożonych w wyniku wcześniejszych wyłożeń projektu planu.

3) uwagę złożoną w dniu 25 czerwca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dz. nr 93/3 z terenu zabudowy zagrodowej 5RM na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Uzasadnienie

Działka wskazana w uwadze stanowi grunty rolne, dla których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania pozytywnej decyzji ministra właściwego do spraw rolnictwa. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzjami nr DNI.tr.602.125.2022, DNI.tr.602.236.2023 i

DNI.tr.602.368.2024 nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia m.in. działki wskazanej w uwadze.

4) uwagę złożoną w dniu 27 lipca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dz. nr 112/3 z terenu zabudowy zagrodowej RM na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU.

Uzasadnienie

Działka wskazana w uwadze stanowi grunty rolne, dla których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania pozytywnej decyzji ministra właściwego do spraw rolnictwa. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzjami nr DNI.tr.602.125.2022, DNI.tr.602.236.2023 i

DNI.tr.602.368.2024 nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia m.in. działki wskazanej w uwadze.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/141/25

Rady Gminy Żórawina

z dnia 6 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę