



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 4826

UCHWAŁA NR XVI/142/25 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 6 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. 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 2021 r. 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 przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina 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 B - wieś Bratowice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załączniki 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 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 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 „B” ochrony konserwatorskiej, obszar ujęty w ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 3. Ilekcioć 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 6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od 1MNU do 6MNU;
- 3) tereny usług, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1U/US;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 15R;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone symbolami od 1RM do 4RM;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 7ZL;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od 1WS do 5WS;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1WS/ZP;
- 9) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ;
- 10) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 5KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW;

- 12) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem 1W;
- 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 dopuszcza się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków tych samych funkcji lub 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 6MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) od 1MNU do 6MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) od 10R do 15R, od 1RM do 4RM jak terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) 1WS/ZP, 1U/US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nawiązywanie nową i przebudowywaną zabudową do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno obiektów budowlanych jak i przyrodniczych elementach krajobrazu,
 - b) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania na poszczególnych nieruchomościach,
 - 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) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie właściwe dla danego obiektu,
 - f) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - g) nowa zabudowa nie powinna dominować nad zabudową historyczną,
 - h) należy dążyć do pozostawienia zieleni wysokiej istniejącej w ilości zapewniającej zachowania jej kompozycji,
 - i) wyklucza się napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) znajdują się stanowiska archeologiczne nr: 1/2/82-29AZP (śląd osadnictwa – pradzieje), 2/3/82-29AZP (śląd osadnictwa – pradzieje), 3/4/82-29AZP (śląd osadnictwa - pradzieje, śląd osadnictwa – późne średniowiecze), 4/5/82-29AZP (śląd osadnictwa - pradzieje, śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze, śląd osadnictwa – późne średniowiecze), w obrębie których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji),
 - d) 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 1KDZ, od 1KDD do 5KDD, 1WS/ZP, 1U/US 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 i leśnych:
- 1) ustala się granice tych terenów jednoznacznie z liniami rozgraniczającymi terenów:
 - a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) terenów rolniczych,

c) terenów lasów;

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 6MN,

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 i leśne,

d) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenów wskazanych w lit. a, b i c.

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) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w obrębie SUW Bratowice,

c) 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, lub w sposób określony w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały;

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 mniejszy niż 6 m,

- dla samochodów ciężarowych – mieć promień nie mniejszy 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 obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit. c
 - c) 5 miejsc na terenie oznaczonym symbolem 1U/US;
 - 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 symbolem 1KDZ.
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 i SUW w terenie oznaczonym symbolem 1W;
 - 3) w pozostałych terenach 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 terenach oznaczonych 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 nie powodujących 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 terenów 1MN, 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 lub bliźniacze,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 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:
 - a) dla terenu 1MN - 8 m od terenu 1KDZ, 6m od terenu 4KDD,
 - b) dla terenu 2MN - 6 m od terenów 1KDZ i 4KDD;
- 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 3MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. 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 60% 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 1KDZ;

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 dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;

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

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym.

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

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. 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 50% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią, przy czym zieleń wysoką istniejącą pozostawić w ilości zapewniającej zachowanie jej kompozycji;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,65;

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:

- a) 6 m od terenu 1KDZ,

- b) 5 m od terenów 2KDD, 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 dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;
- 9) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub betonową, w kolorze ceglastym, czarnym lub antracytowym.

§ 9. 1. Dla terenów 5MN, 6MN 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 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:
 - a) dla terenu 5MN - 8 m od terenu 1KDZ, 5 m od terenu 3KDD,
 - b) dla terenu 6MN - 6 m od terenu 2KDD;
- 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 terenów 1MNU, 2MNU, 4MNU, 5MNU ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. 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:

- a) 30% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na:

- a) 60% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;

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 2 lokale mieszkalne;

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:

- a) dla terenu 1MNU - 8 m i 12 m od terenu 1KDZ, 6 m od terenu 1KDD,
- b) dla terenu 2MNU - 6 m od terenów 1KDZ, 1KDD i 2KDD,
- c) dla terenu 4MNU - 6 m od terenów 1KDZ i 3KDD, 5 m od terenu 5KDD,
- d) dla terenu 5MNU – 6 m i 8 m od terenu 1KDZ, 5 m i 6 m od terenu 3KDD;

9) dla 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 dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;

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

- a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym.

§ 11. 1. Dla terenu 3MNU ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. 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:

- a) 30% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na:

- a) 60% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) zieleni wysoką istniejącą pozostawić w ilości zapewniającej zachowanie jej kompozycji;

5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

7) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne;

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

9) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od terenu 1KDZ;

10) dla 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 dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;

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

- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe z dopuszczeniem świetlików i lukarn, oraz z dopuszczeniem dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jednospadowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym.

§ 12. 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:

- a) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 60% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na:

- a) 60% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 700 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1400 m²;

6) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne;

7) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²;

8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m i 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 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 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 1U/US ustala się przeznaczenie – tereny usług, sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki usługowe, w tym świetlica wiejska,
- b) budynki sportowe i rekreacyjne,
- c) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne,
- d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zagospodarować zielenią, na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,15;
- 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8 m od terenu 1KDZ;
- 6) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 10 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 terenów od 1R do 9R ustala się przeznaczenie – tereny rolnicze.

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

§ 15. 1. Dla terenów 10R, 12R, 13R, 15R, ustala się przeznaczenie – tereny rolnicze.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) użytki rolne,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) w sytuacji lokalizacji zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne,
 - budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże, wiaty, budowle rolnicze,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,35,
 - e) ustala się, że na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
 - f) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:
 - dla terenu 10R w odległości 10 m od terenu 1KDZ,
 - dla terenu 12R w odległości 10 m od terenów 3KDD i 5KDD,
 - dla terenu 13R w odległości 10 m od terenu 5KDD,
 - dla terenu 15R w odległości 10 m od terenów 1KDD, 2KDD i 5KDD,
 - g) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - formę jak dla budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - 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 lit. h,

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

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

i) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 10 m, pozostałe formy i gabaryty dowolne.

§ 16. 1. Dla terenów 11R, 14R ustala się przeznaczenie – tereny rolnicze.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) użytki rolne,
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- c) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

2) w sytuacji lokalizacji zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne,
- budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże, wiaty, budowle rolnicze,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej,

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

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,35,

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

f) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:

- dla terenu 11R w odległości 5 m od terenu 1KDW,
- dla terenu 14R w odległości 10 m od terenu 5KDD,

g) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

- formę jak dla budynków jednorodzinnych wolnostojących,
- maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
- maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- 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 lit. h,

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

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

i) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 10 m, pozostałe formy i gabaryty dowolne.

§ 17. 1. Dla terenów 1RM i 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, inwentarskie, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% 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 0,5;
- 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:
- a) dla terenu 1RM - 10 m od terenu 1KDZ, 6 m od terenu 1KDD,
 - b) dla terenu 2RM - 10 m od terenów 1KDZ;
- 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 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 8 lit. b;
- 8) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat 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, szarości, czerni lub grafitu;
- 9) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 10 m, pozostałe formy i gabaryty dowolne.

§ 18. 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, inwentarskie, garaże, wiaty;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% 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 0,5;
- 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) 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 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 7 lit. b;

7) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat 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, szarości, czerni lub grafitu;

8) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 10 m, pozostałe formy i gabaryty dowolne;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren 3MN.

§ 19. 1. Dla terenu 4RM 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, inwentarskie, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% 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 0,5;

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) 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 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 6 lit. b;

7) dla nowych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat 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, szarości, czerni lub grafitu;

8) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 10 m, pozostałe formy i gabaryty dowolne;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren 3MN.

§ 20. 1. Dla terenów od 1ZL do 6ZL ustala się przeznaczenie – tereny lasów.

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

§ 21. 1. Dla terenu 7ZL ustala się przeznaczenie – tereny lasów.

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią ciekі wodne.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich i zieleni.

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

2. Teren objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 1.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem wskazanym w pkt 2;

2) dopuszcza się:

a) ciekі 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) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu – 3 m, 6 m i 8 m od terenu 1KDZ,

5) ustala się zakaz zwiększania wysokości i pozostałych gabarytów istniejącej kapliczki.

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

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.

§ 25. 1. Dla terenów 1KDD, 4KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

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.

§ 26. 1. Dla terenów 2KDD, 3KDD, 5KDD 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 2KDD - 6 m z lokalnymi poszerzeniami,

b) dla terenu 3KDD - 6 m z lokalnymi poszerzeniami,

c) dla terenu 5KDD - od 5 m do 6 m z lokalnymi poszerzeniami i lokalnym zwężeniem;

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

§ 27. 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 z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg jak dla dróg publicznych.

§ 28. 1. Dla terenu 1W ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;

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

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,8;

5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10 m od terenu IKDW;

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.

§ 29. 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 stację transformatorową, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości i pozostałych gabarytów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 30. 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 6MN, od 1MNU do 6MNU, od 10R do 15R, od 1RM do 4RM;
- 2) 0,1% dla terenów pozostałych.

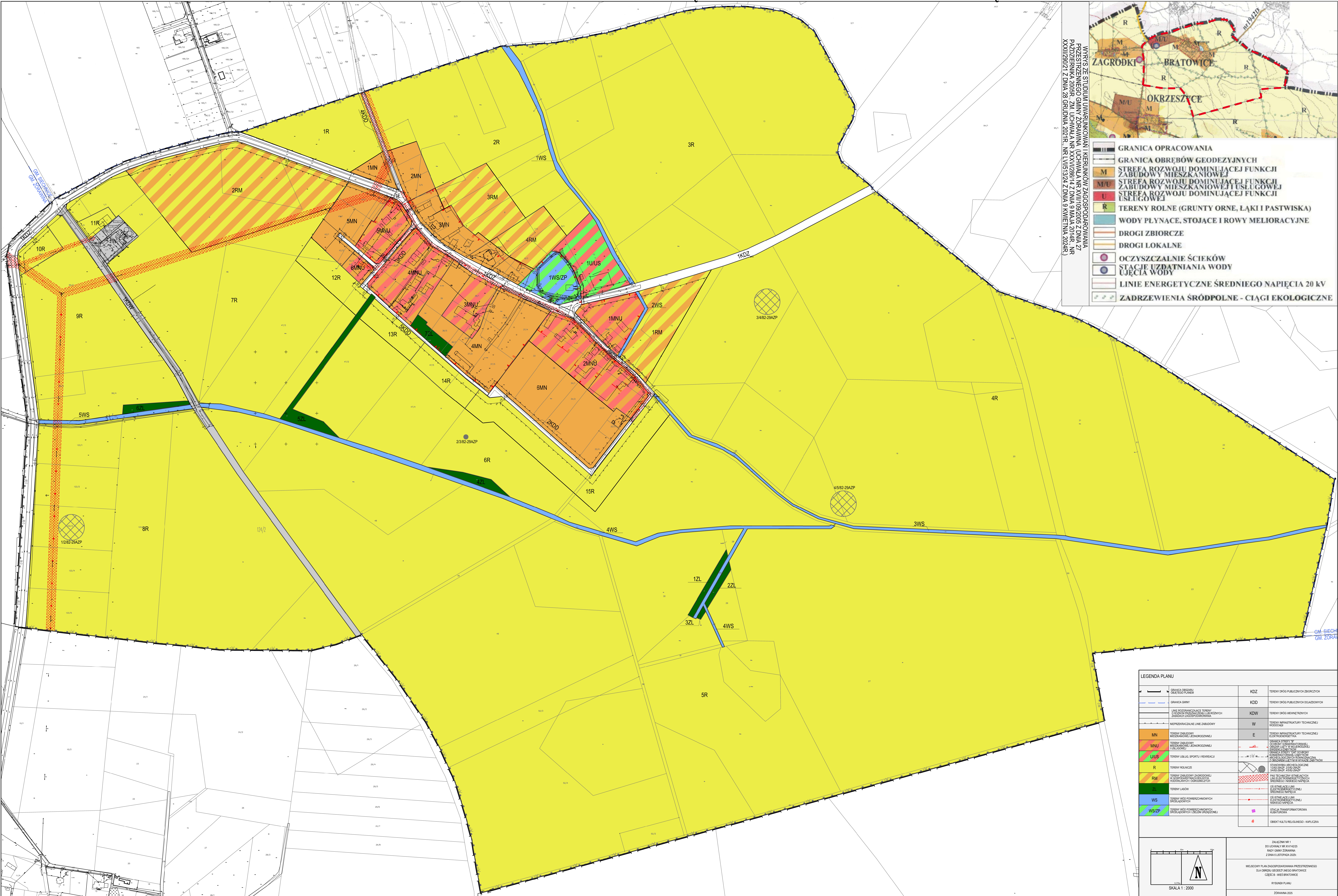
§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:
Wojciech Andrzej Jański

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO BRATOWICE CZĘŚĆ B - WIEŚ BRATOWICE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/142/25
Rady Gminy Ziębina
z dnia 6 listopada 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/142/25
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/142/25
Rady Gminy Żórawina
z dnia 6 listopada 2025 r.

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

1. 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., wszystkie uwagi dotyczące wsi Bratowice zostały uwzględnione, brak uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Żórawina.

2. 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., wszystkie uwagi dotyczące wsi Bratowice zostały uwzględnione, brak uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Żórawina.

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 4 lipca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy braku dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenie 2R, w granicach dz. nr 7/2 i 8/1.

Uzasadnienie

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych.

Zadaniem gminy jest przeciwdziałanie żywiołowego i chaotycznego rozpraszania zabudowy. Rozpraszanie zabudowy powoduje wysokie koszty ekonomiczne i społeczne. Jest istotnym problemem gospodarowania przestrzenią, a jego konsekwencjami są: nieład przestrzenny, dezintegracja struktury osadnictwa, wzrost kosztów uzbrojenia terenu i utrzymania infrastruktury, fragmentacja krajobrazu i ograniczenia dla funkcjonowania ekosystemów polnych, łąkowych i innych. Konieczne jest dążenie do poprawy struktury zagospodarowania przestrzeni i ograniczanie rozpraszania się jej. Z tego względu nie można dopuścić zabudowy na działkach objętych uwagą.

Działka nr 8/1 oddalona jest od najbliższej drogi o ponad 80 m i z żadną drogą nie sąsiaduje, nie ma do niej dojazdu. Znaczna część działki nr 7/2 jest oddalona od najbliższej drogi ponad 95 m. Do najbliższej drogi dojeżdża się wydzielonym, wąskim paskiem działki o długości 95 m.

- 2) uwagę złożoną w dniu 14 lipca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy objęcia dz. nr 99/2 (wskazana w projekcie jako 9R) ustaleniami par. 15, dotyczącymi m.in. terenów 10R, 12R, 13R i 15R, w ramach których dopuszcza się zabudowę zagrodową na terenach rolnych, a także uwzględnienia linii zabudowy w odległości 10m od granicy dróg 1KDZ i 1KDW.

Uzasadnienie

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych.

Zadaniem gminy jest przeciwdziałanie żywiołowego i chaotycznego rozpraszania zabudowy. Rozpraszanie zabudowy powoduje wysokie koszty ekonomiczne i społeczne. Jest istotnym problemem gospodarowania przestrzenią, a jego konsekwencjami są: nieład przestrzenny, dezintegracja struktury osadnictwa, wzrost kosztów uzbrojenia terenu i utrzymania infrastruktury, fragmentacja krajobrazu i ograniczenia dla funkcjonowania ekosystemów polnych, łąkowych i innych. Konieczne jest dążenie do poprawy struktury zagospodarowania przestrzeni i ograniczanie rozpraszania się jej. Z tego względu nie można dopuścić zabudowy na działce objętej uwagą.

Działka znajduje się poza wykształconą strukturą osadniczą wsi Bratowice.

- 3) uwagę złożoną w dniu 22 lipca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy objęcia dz. nr 99/3 i 99/4 (wskazanych w projekcie jako 9R) ustaleniami par. 15, dotyczącymi m.in. terenów 10R, 12R, 13R i 15R, w ramach których dopuszcza się zabudowę zagrodową na terenach rolnych, a także uwzględnienia linii zabudowy w odległości 10m od granicy dróg 1KDZ i 1KDW.

Uzasadnienie

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych.

Zadaniem gminy jest przeciwdziałanie żywiołowego i chaotycznego rozpraszania zabudowy. Rozpraszanie zabudowy powoduje wysokie koszty ekonomiczne i społeczne. Jest istotnym problemem gospodarowania przestrzenią, a jego konsekwencjami są: nieład przestrzenny, dezintegracja struktury osadnictwa, wzrost kosztów uzbrojenia terenu i utrzymania infrastruktury, fragmentacja krajobrazu i ograniczenia dla funkcjonowania ekosystemów polnych, łąkowych i innych. Konieczne jest dążenie do poprawy struktury zagospodarowania przestrzeni i ograniczanie rozpraszania się jej. Z tego względu nie można dopuścić zabudowy na działkach objętych uwagą.

Działki znajdują się poza wykształconą strukturą osadniczą wsi Bratowice.

4) uwagę złożoną w dniu 23 lipca 2025 r. rozpatruje się negatywnie; uwaga dotyczy wprowadzenia na działkach nr 122/1, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5 obręb Bratowice (wieś Bratowice) przeznaczenia umożliwiającego wprowadzenie zabudowy na terenach rolnych, z zastosowaniem poniższych zapisów:

- bezpośrednia obsługa komunikacyjna wszystkich działek z istniejącej przyległej drogi publicznej (powiatowej) lub obsługa komunikacyjna wszystkich działek z nowo wydzielanych dróg wewnętrznych lub drogi wewnętrznej (skomunikowanej z istniejącą drogą publiczną),
- ewentualna zmiana przebiegu istniejącej napowietrznej sieci energetycznej średniego napięcia w formie napowietrznej lub skablowanej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych,
- odległość linii zabudowy od drogi powiatowej w odległości minimalnej jak dla dróg powiatowych,
- dopuścić budynki mieszkalne, dla których wskazać:
- formę jak dla budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
- maksymalną powierzchnię zabudowy na 160 m²,
- maksymalną wysokość na 10 m z pozostałymi dowolnymi wymiarami,
- maksymalną liczbę kondygnacji na dwie, przy czym drugą dopuścić jako pełną kondygnację lub w formie poddasza użytkowego,
- główne pokrycie dachów dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie lukarn i zadaszeń wejść jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- dopuścić budynki garażowe i gospodarcze z zastosowaniem dachów płaskich lub spadzistych, jedno, dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- dachy wszystkich budynków kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, grafitu lub czerni.

Uzasadnienie

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy na terenach rolnych.

Zadaniem gminy jest przeciwdziałanie żywiołowego i chaotycznego rozpraszania zabudowy. Rozpraszanie zabudowy powoduje wysokie koszty ekonomiczne i społeczne. Jest istotnym problemem gospodarowania przestrzenią, a jego konsekwencjami są: nieład przestrzenny, dezintegracja struktury osadnictwa, wzrost kosztów uzbrojenia terenu i utrzymania infrastruktury, fragmentacja krajobrazu i ograniczenia dla funkcjonowania ekosystemów polnych, łąkowych i innych. Konieczne jest dążenie do poprawy struktury zagospodarowania przestrzeni i ograniczanie rozpraszania się jej. Z tego względu nie można dopuścić zabudowy na działkach objętych uwagą.

Działki znajdują się poza wykształconą strukturą osadniczą wsi Bratowice.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/142/25

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