



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 4827

### UCHWAŁA NR XVI/143/25 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 6 listopada 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały Rady Gminy Żórawina nr IV/21/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałami: nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r., oraz nr LVI/513/24 Rady Gminy Żórawina 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowice, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu sporządzona na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar łącznie z liniami rozgraniczającymi teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
  - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, wiat i altan,
  - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
  - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,

- schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 2 m;

- 2) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i instalacje technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zaplecze parkingowe i garażowe, wiaty i altany;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem i numerem porządkowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

**§ 4.** Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 5) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) terenów górniczych,
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - e) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 5. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1US-UK**:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) usługi kultury i rozrywki.

2. W zakresie zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług, o których mowa w ust. 1, które stanowią cel publiczny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - b) zieleni.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna: 0,1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zlokalizowanych w granicach terenu: 1;
- 5) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze matowym ceglastym lub czerwonym.

4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej "B" - podstawowej, dla której:
  - a) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - b) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - c) nakazuje się stosowanie elewacji tynkowanych w kolorach bieli, beżu i jasnych szarości z dopuszczeniem wprowadzenia akcentów architektonicznych wykonanych z cegły, drewna lub imitacji tych materiałów,
  - d) zakazuje się lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych,
  - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z pełnych betonowych elementów prefabrykowanych,
  - f) zakaz lokalizacji naziemnych zbiorników na gaz;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi lokalnej (drogi powiatowej nr 1972D) oraz dojazdowej (ul. Sosnowa) położonych poza granicami planu, do których przylega teren planu.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - dystrybucyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejących i planowanych obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych.

2. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej.

4. W zakresie zasad odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad zaopatrzenia w gaz obowiązują przepisy odrębne.

7. W zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło obowiązują przepisy odrębne.

8. W zakresie zasad gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

9. W zakresie zasad zaopatrzenia rozwoju sieci telekomunikacyjnej: dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

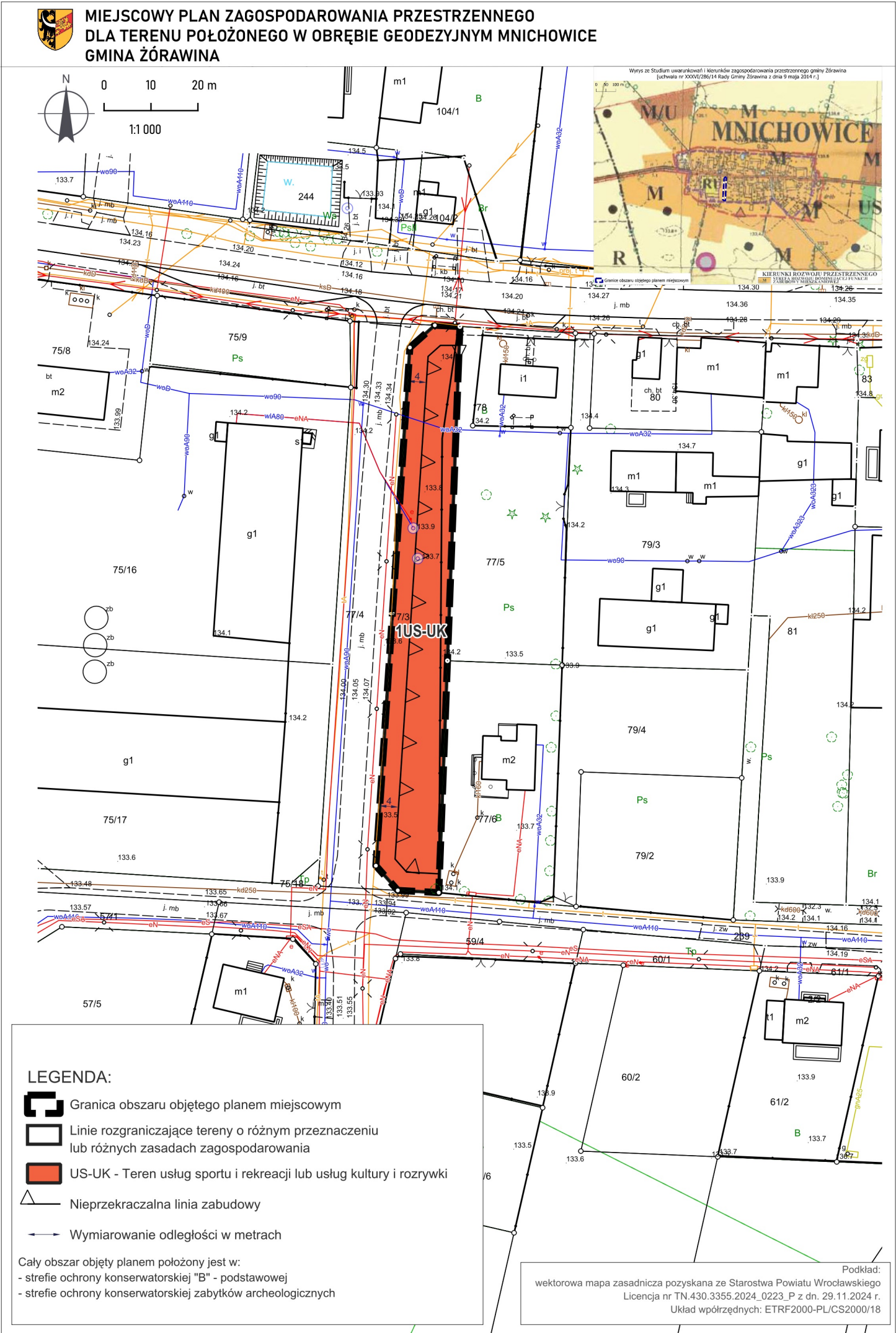
**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:

**Wojciech Andrzej Jański**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/143/25  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 6 listopada 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/143/25  
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 zasadach ich finansowania, zgodnie**  
**z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie 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, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, z późn. zm.) Rada Gminy Żórawina rozstrzyga, co następuje:

- 1) nie przewiduje się zadań w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) nie przewiduje się realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/143/25

Rady Gminy Żórawina

z dnia 6 listopada 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**