

Projekt

z dnia 10 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 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. i nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 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, dojeżdża 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 zasad 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 zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 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 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.

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowice, gmina Żórawina sporządzony został na podstawie uchwały Nr IV/21/2024 Rady Gminy Żórawina z dnia 29 sierpnia 2024 r.

2. Plan obejmuje działkę nr 77/3 położoną w obrębie Mnichowice, stanowiącą własność Skarbu Państwa.

Z uwagi na dynamikę rozwoju miejscowości, wzrost ilości mieszkańców zachodzi potrzeba zarezerwowania terenów pod przyszłe usługi sportu i rekreacji, które już na tym terenie są częściowo zlokalizowane.

3. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina przyjętym przez Radę Gminy Żórawina 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. i nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r. i został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

4. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Mnichowice przyjętym uchwałą nr XXXIII/335/2001 Rady Gminy Żórawina z dnia 14.12.2001r. Teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową - oznaczony symbolem MN.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowice poddany został procedurze formalnoprawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr z 2021 r., poz. 2404).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brak występowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);
 - 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) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego ustalają przeznaczenie terenów na cele publiczne - usług sportu i rekreacji lub usług kultury w postaci świetlicy wiejskiej, które odpowiadają na potrzeby mieszkańców wsi Mnichowice. Wprowadzona zabudowa jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ zostały one uzyskane w poprzednich procedurach. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty planem objęto strefą ochrony konserwatorskiej "B" oraz obserwacji archeologicznej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności: przedmiotowy teren należy do Skarbu Państwa a planowane zagospodarowanie przewiduje możliwość przejęcia go przez Gminę na cele publiczne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez wprowadzenie funkcji usługowych stanowiących cel publiczny;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy umożliwia rozwój infrastruktury technicznej przez zapewnia warunki realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone, zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń,

b) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie wpłynęły wnioski do planu, które zostały złożone przez osoby fizyczne i prawne, w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie złożono żadnych wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

c) zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego:

- został poddany konsultacjom w dniach od, do którego uwagi mogły być wnoszone do dnia
Do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Żórawiny;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia opierają się o przepisy odrębne;

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było konieczności uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak;

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Żórawina”, przyjętą uchwałą nr Rady Gminy Żórawina z dnia r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: realizacja ustaleń planu miejscowego może mieć niewielki wpływ na finanse gminy z uwagi na planowaną funkcję - lokalizację usług sportu i rekreacji w zależności na charakter realizowanej inwestycji.