

Nazwa zadania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO BRATOWICE CZĘŚĆ A - WIEŚ ZAGRÓDKI	
Podstawa	Uchwała nr XXV/211/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 8 czerwca 2021r. Zmiana – uchwała nr LVI/515/25 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024r.	
Etap zadania	Projekt – III wyłożenie	
Lokalizacja zadania	obręb Bratowice, gm. Żórawina część A - wieś Zagródki	
Sporządzający		Wójt Gminy Żórawina ul. Kolejowa 6 55-020 Żórawina
Zlecniodawca		Gmina Żórawina ul. Kolejowa 6 55-020 Żórawina NIP 914-100-25-20 Regon 931935141
Wykonawca		PMN Katarzyna Wiktorowska-Nowacka ul. Kazimierza Jagiellończyka 11a/16 50-240 Wrocław NIP 898-111-22-10 REGON 020821419 www.peemen.pl
Autor	mgr inż. Przemysław Nowacki	
Data	czerwiec 2025r.	

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia

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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023r. 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 2024r. 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 2005r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Żórawina nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r., nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021r., nr LVI/513/24 z dnia 9 kwietnia 2024r., 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.
- Ileokroć 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 1,5m, 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 ogrodniczych, 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 ład 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 linie 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 termoizolację 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 nowoodkrytych 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 jednoznaczne 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 800m² i minimalną szerokość frontu działki na 18m dla terenów od 1MN do 5MN,
 - b) minimalną wielkość działki na 1200m² i minimalną szerokość frontu działki na 20m dla terenów od 1MNU do 6MNU,
 - c) minimalną wielkość działki na 25m² i minimalną szerokość frontu działki na 5m 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 5m,
 - 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 6m,
 - dla samochodów ciężarowych – mieć promień nie mniejszej niż 9m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m,
 - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,

- 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 100m² 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 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 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 800m²;
 - 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 - 6m od terenu 5KDD;
 - 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 1300m²;
 - 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 - 8m od terenu 2KDL, 6m od terenu 2KDD, 8m i 6m od terenu 3KDD;
 - 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 800m²;
 - 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 - 8m od terenów 1KDL i 2KDL, 6m od terenów 2KDD i 3KDD;
 - 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 800m²;
 - 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 3,3m do 8m od terenu 1KDL, 6m od terenu 5KDD;
 - 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 800m²;

- 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 - 6m od terenów 1KDL i 1KDD;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
 - 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 - 8m od terenu 1KDL, 6m od terenu 1KDD;
 - 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
- 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 - 6m 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 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
 - 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 - 8m od terenu 2KDL, 6m od terenu 3KDD;
 - 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
- 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 – 8m od terenu 2KDL, 6m od terenu 4KDD;
- 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
 - 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 – 8m od terenu 1KDL, 6m od terenów 4KDD i 6KDD;
 - 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 800m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1200m²;
- 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 – 8m od terenu 1KDL, 6m od terenu 5KDD;
- 9) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 6m od terenu 5KDD;
 - 6) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 5m, 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 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 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 12m, 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 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.

§ 20.

1. Dla terenu 2RM 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 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 - 5m od terenu 6KDD;
 - 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 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 - 8m od terenów 2KDL i 1KDW;
 - 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9m, 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 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.

§ 22.

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, 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 - 6m od terenu 5KDD, 8m 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 9m, 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 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 - 6m od terenu 1KDD;
 - 7) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalną wysokość na 9m, 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.

§ 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) ciek 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 8,7m do 17,1m, 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 - 12m z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dla terenu A.2KDD - od 8m do 13m z lokalnymi poszerzeniami,
 - c) dla terenu A.3KDD - 12m z lokalnymi poszerzeniami,
 - d) dla terenu A.4KDD - 6m z lokalnymi poszerzeniami,
 - e) dla terenu A.5KDD – 12m z lokalnymi poszerzeniami,
 - f) dla terenu A.6KDD - od 5m do 13m 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 9m, 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 9m.

§ 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

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Żórawina
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Żórawina
z dnia

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

(treść załącznika uzupełniona będzie po etapie składania wszystkich uwag do projektu planu)

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Żórawina
z dnia

Dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne tworzone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Załącznik ma postać pliku GML.

Obręb Bratowice składa się z dwóch wsi, Bratowic i Zagródek. Stanowią one odrębne jednostki urbanistyczne połączone w jeden obręb geodezyjny.

W dniu 8 czerwca 2021r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr XXV/211/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem przez Wójta Gminy Żórawina analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. W dniu 9 kwietnia 2024r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr LVI/515/24 zmieniającą uchwałę nr XXV/211/21. Podzielono plan na dwie części A i B. Część A to wieś Zagródki, część B to wieś Bratowice. Dopuszczono odrębne uchwalenie obu części.

Po zmianie uchwały o przystąpieniu obszar sporządzenia planu obejmuje tylko wieś Zagródki i zajmuje powierzchnię ok. 90ha.

W trakcie procedury planistycznej nastąpiły bardzo istotne zmiany przepisów dotyczących planowania przestrzennego. Jedną ze zmian jest ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Przepisami tej ustawy zmieniono rodzaj opracowania, na podstawie którego należy sporządzać plany miejscowe. W miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzono plan ogólny. Na podstawie przepisów tej ustawy niniejszy plan miejscowy sporządzać można na podstawie części poprzednich przepisów. Do czasu wejścia w życie planu ogólnego plany miejscowe sporządza się zgodnie ze studium. Drugą ze zmian jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisami tego rozporządzenia wprowadzono m.in. nowy sposób określania przeznaczeń poszczególnych terenów. Jednakże ze względu na czas rozpoczęcia prac niniejszy plan miejscowy również sporządzać można na podstawie poprzednich przepisów.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej i mapie ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, które zostały pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego (nr licencji TN.430.3751.2021_0223_P). Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do w/w uchwały. Ponadto do uchwały dołączono również trzy inne załączniki. Załącznik nr 2 to 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 3 to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Załącznik nr 4 to dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML.

W niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zmienioną uchwałami nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r., nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021r., nr LVI/513/24 z dnia 9 kwietnia 2024r.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ukształtowanie przestrzeni odpowiedniej dla terenów mieszkaniowych. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, tj. linii nieprzekraczalnych. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii od dróg. Plan miejscowy wprowadził nowe przeznaczenie, tj.:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 5MN;

-
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od 1MNU do 6MNU;
 - tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1US;
 - tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 4R;
 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od 1RM do 5RM;
 - tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP;
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem 1WS;
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1WS/ZP;
 - tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
 - tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 6KDD;
 - tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW;
 - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem 1K;
 - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem 1E.

Zastosowane ustalenia dla poszczególnych funkcji powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów zabudowy, rodzajów, kształtów i kolorystyki dachów.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania dotyczące gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia w zakresie przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, zaopatrzenia w wodę, wód opadowych i roztopowych.

Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne klas II, III. Plan miejscowy w części zmienia przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wystąpiono z wnioskami do ministra ds. rolnictwa o wyrażenie zgody na taką zmianę. Poprzedzone to zostało wystąpieniami do Dolnośląskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Dla części gruntów rolnych chronionych uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia. Większość gruntów rolnych pozostaje w takim użytkowaniu. Grunty leśne w obszarze objętym nie występują.

W obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin.

Wymagania dotyczące zmniejszania podatności na zmiany klimatu, głównie jako zapobieżenie globalnemu ociepleniu, uwzględnione są m.in. poprzez zapisy odnoszące się do systemu zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, a także wód opadowych i roztopowych. Do tego dochodzą również wymogi stosowania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, które należy zagospodarować zielenią.

W niniejszym planie zawarte są również ustalenia dotyczące przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu od istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Wskazano zachowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych.

Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania, uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu.

Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan wyznaczył strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska.

Potrzeby osób niepełnosprawnych i sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie konieczności wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy w planie miejscowym uwzględnić uniwersalne projektowanie, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zostało to uwzględnione poprzez ustalenia nakazujące stosowanie uniwersalnego projektowania.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu o rozmieszczenie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy. Ten aspekt plan miejscowy wypełnił. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych (drogi publiczne). Ponadto, już na etapie planowania wziąć pod uwagę należy koszt realizacji przedsięwzięć. Planowanie jest bowiem tylko wprowadzeniem do realizacji inwestycji. Planowanie powinno zawierać wobec tego także element planowania finansowego i przewidywać podział kosztów między podmioty realizujące te plany. Na potrzeby planu sporządza się prognozę skutków finansowych, która wskazuje dochody i koszty związane z realizacją ustaleń planu miejscowego.

Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan narusza prawa własności, pod względem konieczności realizacji zadań publicznych (drogi publiczne).

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Dwa ostatnie nie występują w obszarze objętym planem. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. Te również w obszarze objętym planem nie występują. Plan przedstawia się do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan miejscowy wskazał wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i wyznaczył takie przestrzenie, tj. drogi publiczne. Wskazano ustalenia dla tych terenów.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan miejscowy wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło. Wyznaczono tereny związane z zaopatrzeniem w wodę (istniejący SUW Bratowice) i tereny związane z gospodarką ściekową. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego a także dot. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł.

Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury.

Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice. Powyższe zostało zrealizowane.

Drugi poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu, poprzez uczestniczenie w dyskusjach publicznych dot. niniejszego planu miejscowego i poprzez możliwość składania uwag do udostępnionego projektu planu. Możliwości te wskazują ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Powyższe również zostało zrealizowane.

Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego powiadomiono poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu. Obwieszczenie i ogłoszenie wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu wpłynęły wnioski. Wójt Gminy Żórawina dokonał ich rozpatrzenia. Po wyznaczonym terminie wnioski również wpłynęły, ale nie podlegają rozpatrzeniu. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową i wykonano opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu miejscowego. Po analizach: stanu istniejącego, opracowania ekofizjograficznego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskami o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Poprzedzone to zostało uzyskaniem opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Uzyskano uzgodnienia i uzyskano opinie do projektu planu. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych nieruchomości. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. Przeprowadzono dyskusje publiczne.

W całym okresie sporządzenia planu do dokumentacji planistycznej możliwy był wgląd w siedzibie Urzędu Gminy Żórawina.

Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zastosowano zapisy wskazujące, że zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej, w tym również do celów przeciwpożarowych. Jednocześnie w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych. Plan przedstawia się do zaopiniowania Gminnemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej, który jest zarządcą sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan miejscowy wprowadził tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny wyłączone z takiego prawa. Wprowadzone zostały przebiegi dróg. Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów i określając ich sposób zagospodarowania i korzystania ważono interes publiczny i interesy prywatne. Do planu miejscowego wnioski złożone zostały przez instytucje i osoby fizyczne. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania przez jednostki prywatne a także wskazał pozostałe tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Istniejący sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Zmierać się będzie do zmian polegających na zabudowie terenów rolnych. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią opracowania ekofizjograficznego oraz dwóch prognoz do projektu planu miejscowego. Analiza taka stanowi też część tzw. „wniosku rolnego”.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie nowych dróg dojazdowych i wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi terenów wskazanych do zabudowy. Jednocześnie ze względów technicznych nie zwiększa się szerokości części dróg istniejących, pozostawiając je w szerokościach ich pasów drogowych zgodnych z obecnymi granicami. Informacja taka zawarta jest w ustaleniach

szczegółowych dla tych dróg. We wsi zlokalizowany jest przystanek autobusowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jest możliwe w ramach wyznaczonych dróg publicznych i wewnętrznych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Żórawina posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego). Rada Gminy podjęła uchwałę nr XXIII/105/16 z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych gminy Żórawina. Niniejszy plan miejscowy pokrywa się z wynikami analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego będą miały wpływ na finanse publiczne. Sytuację tą analizuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja infrastruktury technicznej i komunikacyjnej będącej w gestii Gminy. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Nie przewiduje się aby ustalenia niniejszego planu miały znaczny wpływ na finanse publiczne, inne niż gminne.

Wójt Gminy Żórawina przedstawi Radzie Gminy projekt planu miejscowego.

Rada Gminy Żórawina będzie podejmować niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że plan ten nie narusza ustaleń studium. Rada Gminy jednocześnie będzie rozstrzygać 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. Projekt rozstrzygnięcia zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Rada Gminy będzie rozstrzygać także o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, przekazanych przez Wójta Gminy. Zawarte jest to w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Bratowice, część A - wieś Zagródku uznaje się za zasadne.