

UCHWAŁA NR -----
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA -----

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1465, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXV/328/22 Rady Gminy Żórawina z dnia 29.03.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałami nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r. i nr LVI/513/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik 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, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2.

1. Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Brzeście.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W planie nie określa się: sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. 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, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granica obszaru ujętego w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 6) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć tworzące funkcjonalną całość budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 7) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 8) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 9) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód

opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 10) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zielen ukształtowaną się w sposób naturalny lub półnaturalny, bez istotnej ingerencji człowieka w strukturę biologiczną, skład gatunkowy i funkcje ekosystemowe, w szczególności: lasy naturalne i zbliżone do naturalnych, łąki i pastwiska ekstensywne, zarośla, tereny podmokłe oraz inne siedliska przyrodnicze, które pełnią ważne funkcje ekologiczne, klimatyczne i krajobrazowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolem MNW;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – oznaczone symbolem MNW-MNB;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW;
 - 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – oznaczony symbolem MW-U;
 - 5) teren usług – oznaczony symbolem U;
 - 6) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - oznaczone symbolem RN;
 - 7) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RZM;
 - 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony symbolem RZP;
 - 9) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem I;
 - 10) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem IE;
 - 11) wody powierzchniowe śródlądowe- oznaczone symbolem WS;
 - 12) tereny lasu – oznaczone symbolem L;
 - 13) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem ZN;
 - 14) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
 - 15) teren drogi głównej - oznaczony symbolem KDG;
 - 16) teren drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD;
 - 17) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczona symbolem KR.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, przez które należy rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, zieleni, zespoły zabudowy;

- 2) przy inwestycjach związanych z budową, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Brzeście; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 4) nową zabudowę na terenie folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy;
- 5) dla terenu zabytkowego parku obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, należy zachować historyczny układ przestrzenny; o obrębie historycznego założenia parkowego obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym, ;
- 7) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 9 m, dopuszczalne maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja nadziemna w poddaszu);
- 8) bryła budynków na bazie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów: ganków, garaży, werand;
- 9) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów oraz wysokości zabudowy, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
- 10) ustala się zakaz wprowadzania portyków lub przypór w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej nie występujących w lokalnej zabudowie historycznej;
- 11) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 12) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 13) w elewacjach budynków należy stosować stonowane kolory pastelowe, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków lub beżu;
- 14) okna w budynkach mieszkalnych prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych; w budynkach gospodarczych lub usługowych dopuszcza się stosowanie okien w formie kwadratu, wielopodziałowe lub bez podziałów;
- 15) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł); noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekanej;
- 16) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów;
- 17) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 18) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży lub obiektów gospodarczych;

- 19) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z przekaźnikowymi urządzeniami telekomunikacyjnymi;
 - 20) należy zachować elementy krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z zabytkowym obszarem ruralistycznym a w szczególności istniejącą zielenią wysoką i drzewostan wzdłuż drogi oraz układ cieków wodnych.
3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w wykazie zabytków / gminnej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Brzeście,
 - b) zespół pałacowy, w tym:
 - pałac, ob. dom mieszkalny – *Brzeście 1*,
 - oficyna, ob. dom mieszkalny - *Brzeście 3*,
 - oficyna, ob. dom mieszkalny - *Brzeście 5*,
 - budynek gospodarczy, ob. remiza - *Brzeście 4*,
 - oficyna (budynek gospodarczy),
 - obora,
 - park pałacowy,
 - 2) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym historyczne pokrycie dachu oraz kolorystykę elewacji,
 - b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym,
 - c) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - 3) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
4. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nr 1/13/83-28 AZP: osada kultury łużyckiej,
 - b) nr 2/14/83-28 AZP: osada kultury pucharów lejkowatych ? chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej,
 - c) nr 3/15/83-28 AZP: ślad osadnictwa: chronologia: pradzieje,
 - d) nr 4/16/83-28 AZP: ślad osadnictwa: chronologia: pradzieje,
 - e) nr 5/17/83-28 AZP: ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
 - f) nr 6/18/83-28 AZP: moneta chronologia: okres wpływów rzymskich
 - 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. W istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
4. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §28 i §29 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Zagrożenie powodziowe:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem występują:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%),
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%),
 - c) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%);
 - 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%) oznaczonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo wodne - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową;
 - 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q10%, w zasięgu zalewu przekraczającego głębokość

0,5m na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% oraz w granicach całego terenu oznaczonego symbolem 13RN ustala się zakaz sytuowania wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW;

- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% i w zasięgu zalewu nie przekraczającego głębokości 0,5m dopuszcza się sytuowanie wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,30m rzędną zwierciadła wody Q1%, przy czym obowiązuje nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnych instalacji przed uszkodzeniem wskutek dodatkowych obciążeń działających na te budowle i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu podczas powodzi, oraz zakaz lokalizacji transformatorów olejowych;
- 5) inwestycje realizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią muszą uwzględniać zagrożenie powodziowe przez stosowanie rozwiązań minimalizujących szkody w zabudowie i infrastrukturze technicznej, w szczególności:
 - a) wymóg stosowania zabezpieczeń wszystkich obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami podczas powodzi,
 - b) nakaz stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę.
- 6) w strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego w odległości do 50 m licząc od stopy wału, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - a) w granicach terenów MNW i MNW-MNB: 800 m²,
 - b) w granicach terenów MW i MW-U: 500 m²;
 - c) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w granicach terenów MNW i MNW-MNB: 20 m,
 - b) w granicach terenów MW i MW-U: 10 m,
 - c) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) od napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 110 kV – w odległości 5 m licząc od osi linii (łączna szerokość pasa 10 m),
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV w odległości 3m licząc od osi linii (łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 6m)
- 2) w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 100kV i 20 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolniczych z zakazem zabudowy RN, zieleni urządzonej ZP, zieleni naturalnej ZN, lasów L oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% zgodnie z ustaleniami § 10 ust 2.

§ 13. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach rzecznego korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach jednostki Systemu Zielonej Infrastruktury związanej z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) oznaczonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, uchwalonego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.
2. W granicach terenów przylegających do terenu wód powierzchniowych śródlądowych IWS (rzeka Ślęza) mogą występować siedliska wydry europejskiej podlegającej ochronie prawnej.
3. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek oraz magazynowania karmy dla zwierząt futerkowych.
5. W granicach terenu 1MW-U ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej, oraz zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
6. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach zabudowy zagrodowej RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej MNW-MNB – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U i usług U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą główną 1KDG i drogami dojazdowymi KDD;
- 2) jeżeli działka graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych włączenia komunikacyjne do dróg publicznych należy wykonywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać

- parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, w tym również w zabudowie zagrodowej;
 - b) 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni obiektów usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych na terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 1RZP
 - d) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych na terenach: infrastruktury II oraz elektroenergetyki IIE;
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - f) naziemne miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.
 4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%.
 5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 9;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust 2 pkt 4.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
9. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy elektrycznej zainstalowanej nie większej niż 500kW, na warunkach określonych w niniejszej uchwale i przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.
10. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
11. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
 - 3) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zaruwowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW i 2MNW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się zachowanie i uzupełnianie zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych;
 - 2) usługi w lokalach użytkowych, w tym: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług w lokalach użytkowych nie większa niż 60 m² dla każdej z działek;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,35;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ustala się wskaźniki:
 - a) na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 7) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - b) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°,
 - c) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW-MNB do 4MNW-MNB.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się zachowanie i uzupełnianie zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych;
 - 2) usługi w lokalach użytkowych, w tym: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług w lokalach użytkowych nie większa niż 60 m² dla każdej z działek;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,35;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:
 - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego:
 - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 400 m²,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dla działek o powierzchni mniejszej niż 400 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 9 m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego,
 - c) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - d) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°,
 - e) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki w matowym kolorze ceglonym;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze: ceglonym, brązowym lub grafitowym.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust 3;
7. W odniesieniu do części terenu 4MNW-MNB położonej w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 2.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 800 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 400 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej.

§ 17.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów: ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - 6) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) dla obiektu ujętego w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust 3.

§ 18.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi z zakresu określonego w pkt. 3;
 - 3) usługi, w tym: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;

2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01;
 - b) maksymalny: 0,10;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż udokumentowana historycznie wysokość budynków folwarcznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów: ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 19.

Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w tym: usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10° do 45°;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym.

§ 20.

Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RN do 14RN.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, budowę nowych lub likwidację istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefa ochronna od wału przeciwpowodziowego: obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

§ 21.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 4RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, budowę nowych lub likwidację istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych.
3. Na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZM do 4RZM ustala się:
 - 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 2) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
 - 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
 - 4) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
 - 5) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
 - 6) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- h) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP), z zastrzeżeniem zakazu określonego w § 13 ust. 4.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,15;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,10;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;
 - 9) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

§ 22.

Wyznacza się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. Na terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonym na rysunku planu symbolem od 1RZP ustala się:

- 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 4) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 5) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP), z zastrzeżeniem zakazu określonego w § 13 ust. 4 .
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,40;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust 3.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

§ 23.

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1I i 2I.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z wyłączeniem obsługi produktów naftowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,
 - b) maksymalny: 0,50;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
- 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic terenu.

§ 24.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka – stacja transformatorowa;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,
 - b) maksymalny: 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,
 - 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic terenu.
3. Ustala się stosowanie pokrycia dachu z dachówki w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 25.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 11WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefa ochronna od wału przeciwpowodziowego: obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 26.

Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem 1L.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 27.

Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZN do 7ZN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 28.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) plenerowe, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji.
 - 2) podziemna infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) dla obszaru ujętego w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 29.

Wyznacza się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga główna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleni urządzonej.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

§ 30.

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

§ 31.

Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 8KR.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 32.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina .

§ 34.

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 -----

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2.

Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:

- 1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) dotacje samorządu województwa,
- 3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych,
- 4) kredyt lub pożyczki bankowe,
- 5) emisja obligacji komunalnych,
- 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Gminy Żórawina
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Gminy Żórawina
z dnia -----

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -**

Plik GML.

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Gminy Żórawina
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/328/22 Rady Gminy Żórawina z dnia 29.03.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście.
2. Projekt planu obejmuje część obrębu geodezyjnego Brzeście o powierzchni około 540 ha.
3. Obszar objęty planem nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałami nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r. i nr LVI/513/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r., został sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa zasadnicza w postaci wektorowej, układ 2000, strefa 6).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze 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, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
6. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) ponieważ projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o

- zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
 - 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, oraz
 - 6) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 7) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 8) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
8. 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: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Brzeście.
 - 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) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; dodatkowo uzyskana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 11,7268 ha gruntów rolnych klasy I - III (decyzja nr DNI.tr.602.469.2024 z dnia 31 marca 2025 r.) z wnioskowanych 15,8684 ha.
 - c) nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Brzeście wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków. W celu ochrony zabytków archeologicznych wskazano ich lokalizacje i ustalono warunki ochrony archeologicznej.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473):
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów: zabudowy zagrodowej (RZM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW i MNW-MNB), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U i usług U,
 - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) w planie oznaczono zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone we przepisach odrębnych.
 - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 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: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 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 zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków 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) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 26.04.2023 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 26 kwietnia do 17 maja 2023 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono wniosków indywidualnych w trybie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani z zakresu ochrony środowiska,
 - d) I wyłożenie:
 - e) II wyłożenie:
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,

- 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 możliwości uwzględnienia 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) ze względu na oddalenie od głównych tras komunikacyjnych nie było możliwości wyznaczenia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście jest zgodne z wynikami analizy przyjętej uchwałą nr XXIII/105/16 Rady Gminy Żórawina z dnia 30.06.2016 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).