



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 sierpnia 2018 r.

Poz. 4042

UCHWAŁA NR XLVII/325/18 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą Nr X/47/15 Rady Gminy Żórawina z dnia 19 sierpnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice 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 uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 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.

Rozdział 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje cały obręb geodezyjny Jarosławice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;

- 2) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obiekt ujęty w 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. Wyjaśnienie pojęć. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3. 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;

4. 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;

5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;

6. 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 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;

7. zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć 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; w zabudowie zagrodowej mogą być realizowane wymienione obiekty budowlane łącznie lub tylko niektóre z nich;

8. zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;

9. 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

10. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

11. obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – oznaczona symbolem MN/U;
- 5) zabudowa usługowo-mieszkaniowa – oznaczona symbolem U/M;
- 6) zabudowa produkcyjno-usługowa – oznaczona symbolem P/U;
- 7) obsługa komunikacji - oznaczony symbolem KSU;
- 8) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 9) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 10) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 11) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 12) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 13) droga wewnętrzna – oznaczona symbolem KDW;
- 14) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 15) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolami KDg.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego, tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) 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;
- 2) 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 Jarosławice; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 3) 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;

- 4) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
- 5) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 9 m, dopuszczalne maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja nadziemna w poddaszu)
- 6) bryła budynków na bazie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów: ganków, garaży, werand;
- 7) ustala się zakaz wprowadzania portyków lub przypór w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej nie występujących w lokalnej zabudowie historycznej;
- 8) 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;
- 9) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 10) w elewacjach budynków należy stosować stonowane kolory pastelowe, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków lub beżu;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) dopuszcza się lokalizacje 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;
- 15) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 16) należy zachować elementy krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z zabytkowym obszarem ruralistycznym a w szczególności istniejącą zieleń wysoką i drzewostan wzdłuż drogi powiatowej oraz układ cieków wodnych.

3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków: budynek gospodarczy (stodoła) – nr 3,
- 2) dla obiektu ujętego w 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 utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

4. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się następujące stanowisko archeologiczne:
 - a) nr 1/22/83-29 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,

- b) nr 2/23/83-29 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
 - c) nr 3/24/83-29 AZP: ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
 - d) nr 4/25/83-29 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
 - e) nr 5/26/83-29 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, pradziejowy ślad osadnictwa, osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i okresu wędrówek ludów- faza C-D,
 - f) nr 6/6/83-30 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów- faza D,
 - g) nr 7/7/83-30 AZP: , pradziejowy ślad osadnictwa, ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów- faza D,
- 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.

5. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §23, § 24 i §26 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - a) w granicach terenów M i MN: 800 m² (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym),
 - b) w granicach terenów MN/U: 1200 m²,
 - c) w granicach terenu U/M: 500 m²;
 - d) w granicach terenu P/U: 1500 m²;
 - e) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w granicach terenów M i MN: 20 m (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym),
 - b) w granicach terenów MN/U: 20 m,
 - c) w granicach terenu U/M: 10 m,
 - d) w granicach terenu P/U: 25 m;
 - e) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV o szerokości po 5 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 10 m;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie wymaganiami przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów RM i M ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. 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, magazynowania karmy dla zwierząt.

4. W granicach terenów M, MN i U/M 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.

5. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) i terenach rolniczych (R) – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy wiejskiej (M), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), usługowo-mieszkaniowej (U/M) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy zbiorczej IKDZ;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

- 3) 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;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach zabudowy: zagrodowej (RM), wiejskiej (M), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i usługowo-mieszkaniowej (U/M):
 - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - dodatkowe 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) w zabudowie zagrodowej na terenach rolniczych (R): 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - c) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej (P/U):
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej produkcji lub usług, lub
 - 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w ramach funkcji produkcyjnej lub usługowej,
 - d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - e) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - f) 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 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.
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 odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.
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 oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 8RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 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: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;
- 9) w istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w pkt 4 - 6 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
- b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
- c) 7 - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
- d) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w kolorze ceglastym matowym.

6. Noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekanej.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
- 4) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 7M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi; powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m² dla każdej z działek;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,60,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie więcej niż 0,40;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m a 9 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,
 - w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 8) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w istniejącej zabudowie innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zabudowy, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 30 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
 - b) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie następujących rodzajów pokryć dachowych: dachówka lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglastym matowym;
7. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 800 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami;
 - 3) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną;
 - 4) 10 m² pod budynki gospodarcze i garaże w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) 200 m² pod zabudowę usługową;
 - 6) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielen urządzoną.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 9MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się zachowanie i uzupełnianie zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) nieuciążliwe usługi;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie większa niż 60 m² dla każdej z działek;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,35;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;
 - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego w zakresie między 6 m a 9 m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 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 ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
 - c) 7 - 9 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym;
- 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekanej.

7. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
- 4) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

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) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 4MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 3) zabudowa usługowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,05,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 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) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m, 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.

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. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

7. Noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekanej.

8. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 800 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem IU/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne lub komercyjne;
- 2) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 4) sport i rekreacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,35,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jednego KDX.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego lub pokrycia dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym.

6. Noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekanej.

7. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) składy, bazy, magazyny;
- 3) przetwórstwo rolne;
- 4) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,60;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,50;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii i kącie nachylenia połaci;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 4 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.

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 zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1500 m² pod zabudowę produkcyjną lub usługową;
- 2) 10 m² pod parkingi;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzone.

§ 19. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) obsługa komunikacji: parking, przystanek komunikacji publicznej.
- 2) parking.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,

- b) maksymalny = 0,04;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,04;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 5 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°;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
- 4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
- 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w matowym kolorze brązowym lub ceglastym.
- 6. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).
- 7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.
- 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m².
- § 20.** 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: maksymalnie 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°;
 - 3. Ustala się stosowanie pokrycia dachu z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
 - 4. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).
 - 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 21. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 12R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 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, 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 wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.
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 w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.
6. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 10WS.

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 zarzucenie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

§ 23. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

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: od 14 m do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 24. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

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: od 10 m do 14 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
- 3) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 25. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolami od 1KDX do 3KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
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: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m. do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 27. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 16KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 28. 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 %.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
P. Żelazo

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/325/18

Rady Gminy Żórawina

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice 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 XLVII/325/18
Rady Gminy Żórawina
z dnia 13 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu:

1. Wnoszący uwagę: A. B. (-----).

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 48/2.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 3RM – tereny zabudowy zagrodowej,

3) Treść uwagi:

(...) działka 48/2 (-----), została ujęta w MPZP jako teren RM – teren zabudowy zagrodowej. Powyższe przeznaczenie zgodnie z ustawą z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych (Dz. U. z 2017, poz. 1161) uniemożliwia mi, jako osobie nie prowadzącej gospodarstwa rolnego, ani nie posiadającej wykształcenia rolniczego budowę budynku mieszkalnego na powyższej działce. (...). W 2014 r. złożyłem do Wójta Gminy Żórawina pismo z prośbą o ujęcie działki 48/2 w MPZP jako działki pod zabudowę jednorodzinną (...). Dodatkowo w obowiązującym Studium zagospodarowania działka 48/2 oznaczona jest jako strefa rozwoju dominującej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym proszę o zaliczenie działki 48/2 w całości lub w części umożliwiającej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego do terenów zabudowy wiejskiej z przeznaczeniem podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.. W projekcie tym dz. 48/2 została wskazana do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), lecz ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntu niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.242.2017 z dnia 23 sierpnia 2017 r. Minister odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. dz. 48/2. Z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia 17,91 ha gruntów Minister wyraził zgodę dla 2,20 ha gruntów, a odmówił dla 15,71 ha, w tym dla dz. 48/2. Brak zgody Ministra Rolnictwa nie pozwala na przeznaczenie dz. 48/2 na cele zabudowy nierolniczej, jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową lub wprowadzenie zakazu zabudowy.

W tym przypadku nie ma również możliwości skorzystania z art. 7 ust 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgodnie z którym nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy I – III jeżeli spełnia on łącznie następujące warunki:

- a) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, granicę zwartego obszaru zabudowy wyznacza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- b) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- c) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- d) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – ograniczenie to dotyczy całego obszaru objętego planem.

Wobec powyższego wniesiona uwaga nie może być uwzględniona.

2. Wnoszący uwagę: B. M. (-----).

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 46/4.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 3RM – tereny zabudowy zagrodowej, 3R – tereny rolne (przeznaczenie podstawowe), zabudowa zagrodowa (przeznaczenie uzupełniające).
- 3) Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice w dniu 29.06.2018 r. wnoszę prośbę o zakwalifikowanie (-----) działki nr 46/4 o powierzchni 0,30 ha do powyższego planu i przekwalifikowaniem jej pod zabudowę mieszkaniową. (...) Chcę mieć możliwość budowy domów dla mnie i mojej rodziny na mniejszych działkach. Działka znajduje się przy drodze gminnej o num. 119 w której znajdują się media (prąd i woda). (...)

- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.. W projekcie tym dz. 46/4 została wskazana do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), lecz ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntu niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.242.2017 z dnia 23 sierpnia 2017 r. Minister odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. dz. 46/4. Z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia 17,91 ha gruntów Minister wyraził zgodę dla 2,20 ha gruntów, a odmówił dla 15,71 ha, w tym dla dz. 46/4. Brak zgody Ministra Rolnictwa nie pozwala na przeznaczenie dz. 46/4 na cele zabudowy nierolniczej, jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową lub wprowadzenie zakazu zabudowy.

W tym przypadku nie ma również możliwości skorzystania z art. 7 ust 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgodnie z którym nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy I – III jeżeli spełnia on łącznie następujące warunki:

- a) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, granicę zwartego obszaru zabudowy wyznacza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- b) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- c) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- d) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – ograniczenie to dotyczy całego obszaru objętego planem.

Wobec powyższego wniesiona uwaga nie może być uwzględniona.

3. Wnoszący uwagę: B. M. (-----).

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 49/1 i 49/2.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 4RM – tereny zabudowy zagrodowej, 4R- tereny rolne (przeznaczenie podstawowe), zabudowa zagrodowa (przeznaczenie uzupełniające).
- 3) Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice w dniu 29.05.2018 r. wnoszę prośbę o zakwalifikowanie (-----) działek o nr 49/1 i 49/2 w części do powyższego planu i przekwalifikowaniem jej pod zabudowę mieszkaniową. Prośbę swoją motywuję tym, że powyższa działka znajduje się przy drodze gminnej o num.119, w pobliżu której znajdują się media (prąd i woda). (...).

- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.. W projekcie tym dz. 49/1 i 49/2 zostały wskazane do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), lecz ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntu niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.242.2017 z dnia 23 sierpnia 2017 r. Minister odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. dz. 49/1 i 49/2. Z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia 17,91 ha gruntów Minister wyraził zgodę dla 2,20 ha gruntów, a odmówił dla 15,71 ha, w tym dla dz. 49/1 i 49/2. Brak zgody Ministra Rolnictwa nie pozwala na przeznaczenie dz. 49/1 i 49/2 na cele zabudowy nierolniczej, jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową lub wprowadzenie zakazu zabudowy.

W tym przypadku nie ma również możliwości skorzystania z art. 7 ust 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgodnie z którym nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy I – III jeżeli spełnia on łącznie następujące warunki:

- a) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, granicę zwartej zabudowy wyznacza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- b) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- c) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- d) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – ograniczenie to dotyczy całego obszaru objętego planem.

Wobec powyższego wniesiona uwaga nie może być uwzględniona.

4. Wnoszący uwagę: A. S. (-----).

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 39.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 2RM – tereny zabudowy zagrodowej, 1R – tereny rolne (przeznaczenie podstawowe), zabudowa zagrodowa (przeznaczenie uzupełniające).

3) Treść uwagi:

Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina wnoszę: o przeznaczenie działki 39 położonej w Jarosławicach gmina Żórawina w całości na cele zabudowy mieszkaniowej ewentualnie z usługami (...) Sąsiednie działki (np. 11/2, 11/2, 40) zostały przeznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, natomiast (-----) działka nr 39, położona w tej samej odległości od miejscowości Jarosławice posiada inne przeznaczenie (zabudowy siedliskowej), w dodatku na węższym obszarze niż działka położona po drugiej stronie drogi (nr 11/1). W poprzednich latach wielokrotnie składałam wnioski o przeznaczenie działki nr 39 pod budownictwo mieszkaniowe. Moja uwaga jest w pełni uzasadniona. Zmiana pozwoli na równe traktowanie właścicieli sąsiadujących działek i równomierna ich zabudowę.

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.. W projekcie tym dz. 39 została wskazana do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), lecz ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntu niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.242.2017 z dnia 23 sierpnia 2017 r. Minister odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. dz. 49/1 i 49/2. Z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia 17,91 ha gruntów Minister wyraził zgodę dla 2,20 ha gruntów, a odmówił dla 15,71 ha, w tym dla dz. 39. Brak zgody Ministra Rolnictwa nie pozwala na przeznaczenie dz. 39 na cele zabudowy nierolniczej, jedynym rozwiązaniem jest przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową lub wprowadzenie zakazu zabudowy. Zakres przeznaczenia części działki pod zabudowę zagrodową jest zgodny z zakresem wskazanym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina”.. Pozostała część dz. 39 przeznaczona jest w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jarosławice na cele terenów rolnych, z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej.

W tym przypadku nie ma również możliwości skorzystania z art. 7 ust 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgodnie z którym nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy I – III jeżeli spełnia on łącznie następujące warunki:

- a) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, granicę zwartego obszaru zabudowy wyznacza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- b) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- c) planowana inwestycja obejmuje grunt położony w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- d) planowana inwestycja obejmuje grunt, którego powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – ograniczenie to dotyczy całego obszaru objętego planem.

Wobec powyższego wniesiona uwaga nie może być uwzględniona.