

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINA ZAGRODNO  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu  
Jadwisin w gminie Zagrodno – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXIV.145.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Jadwisin w gminie Zagrodno, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno”, Rada Gminy Zagrodno uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Jadwisin w gminie Zagrodno – etap 1, zwany dalej planem, obejmuje część obszaru obrębu Jadwisin, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIV.145.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Jadwisin w gminie Zagrodno.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę; Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 2) nieuciążliwych działalnościach produkcyjnych – należy przez to rozumieć działalności produkcyjne spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do nieuciążliwych działalności produkcyjnych nie można zaliczyć działalności produkcyjnych i magazynowych związanych z gospodarowaniem odpadami i złomem;
- 3) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do nieuciążliwych usług nie można zaliczyć działalności usługowych związanych z gospodarowaniem odpadami i złomem;

- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć wiaty lub budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi oraz inne obiekty zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia, parkingi, obiekty małej architektury, urządzenie rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz inne urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbol literowy, określający przeznaczenie terenu;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kanalizacyjne, w tym przeciwpożarowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia techniczne, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, m.in. z zakresu: oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, usług administracji publicznej oraz innych usług służących mieszkańcom;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe;
- 6) strefa ochronna od elektrowni wiatrowych;
- 7) strefa możliwej lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną;
- 8) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu:

- 1) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków [wraz z lp.];
- 2) zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków; [wraz z nr AZP];
- 3) złoża kruszywa naturalnego „Radziechów” kn1412;
- 4) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Skora, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 5) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Skora, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

**§ 4.** Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

**§ 5.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem 1MU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN ÷ 7MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U ÷ 2MN/U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM ÷ 5RM;
- 5) teren zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U ÷ 4P/U;
- 6) teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem: 1U;
- 7) teren zabudowy usługowej lub usług publicznych, dla terenu oznaczonego symbolem 1U/UP;
- 8) teren zabudowy usługowej lub teren sportu i rekreacji, dla terenu oznaczonego symbolem 1U/US;
- 9) teren sportu i rekreacji, dla terenu oznaczonego symbolem 1US;
- 10) teren elektrowni wiatrowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1EW ÷ 3EW;
- 11) teren infrastruktury technicznej, dla terenu oznaczonego symbolem: 1IT;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 13) teren drogi wewnętrznej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 28KDW;
- 14) teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 18R;
- 15) teren lasu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL ÷ 5ZL;
- 16) teren zieleni urządzonej, dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP;
- 17) teren zieleni izolacyjnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZI ÷ 2ZI;
- 18) teren wód powierzchniowych, dla terenu oznaczonego symbolem 1WS.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się: obiekty towarzyszące, urządzenia towarzyszące, zieleń, infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wymiarowanych i określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania

- przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach P/U;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
- a) dla terenów MU, MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenu 1U/UP w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowy, pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenu 1U/US w przypadku lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - a) dla terenu 1US i terenu 1ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) dla pozostałych terenów nie ustala się.

**§ 8.** 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny, Jadwisin 1 [E1];
- 2) budynek mieszkalny, Jadwisin 2 [E2];
- 3) obora, ob. budynek gospodarczy, Jadwisin 2 [E3];
- 4) budynek mieszkalny, Jadwisin 4 [E4];
- 5) budynek mieszkalny, Jadwisin 7 [E5];
- 6) budynek mieszkalny, Jadwisin 9 [E6];
- 7) obora, ob. budynek gospodarczy, Jadwisin 11A [E7];
- 8) stodoła, ob. budynek gospodarczy, Jadwisin 11A [E8];
- 9) stodoła oraz obora, Jadwisin 11 dawnej 11A [E9];
- 10) budynek mieszkalny, Jadwisin 12 [E10];
- 11) obora, Jadwisin 12 dawnej 2 [E11];
- 12) budynek mieszkalno-gospodarczy, Jadwisin 22 [E12];
- 13) budynek mieszkalny, Jadwisin 23 [E13];
- 14) budynek mieszkalny, ob. szkoła, Jadwisin 19 [E14].

3. Dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 2, obowiązują następujące zasady:

- 1) obowiązek zachowania bryły budynku wraz z formą (kształtem) i rodzajem pokrycia dachu;
- 2) obowiązek zachowania osi i wykroju otworów w elewacji budynków;
- 3) obowiązek zachowania wystroju elewacji budynków wraz z oryginalnym detalem architektonicznych;
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej budynków pod warunkiem odwzorowania jej kształtu i podziału.

4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki archeologiczne, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/18;
- 2) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/19;
- 3) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/32;
- 4) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/33;
- 5) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/34;
- 6) stanowisko archeologiczne nr AZP 76-17/35;
- 7) stanowisko archeologiczne nr AZP 77-17/96.

5. Dla zabytków, o których mowa w ust. 4 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W odniesieniu do terenów przyległych i położonych w sąsiedztwie zabytków, o których mowa w ust. 2 ustala się dla nowych budynków mieszkalnych,

- 1) obowiązek stosowania dachów budynków dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub betonową, karpiówką lub zakładkową, w kolorze ceglстым czerwonym matowym;
- 2) zakaz wprowadzania na elewacji: podpór o przekroju koła (tj. kolumn), sztucznych okładzin elewacyjnych (np. siding), wieżyczek, baszt;
- 3) zakaz budowania budynków z bali drewnianych nieotynkowanych.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenu KDZ zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;
- 2) dla terenów: 1ZP, 1US, dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla biur, administracji – 1 stanowisko na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
  - c) dla usług – 1 stanowisko na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
  - d) dla hoteli, moteli – 1 stanowisko na 4 miejsc noclegowych,
  - e) dla restauracji, kawiarni – 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 1 stanowisko na 500 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego pod urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - g) dla produkcji – 1 stanowisko na 6 zatrudnionych;
- 2) realizację miejsc do parkowania formie: garażu, parkingu, placu postojowego, wiaty;
- 3) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 11.1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla złoża kruszywa naturalnego „Radziechów” KN1412 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla zabytków, o których mowa w § 8 uchwały obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 5 i 6, obowiązują następujące ograniczenia:
  - a) zakaz podpiwniczania budynków,
  - b) obowiązek wyniesienia poziomu parterów budynków ponad poziom wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - c) obowiązek zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
  - d) dla wszystkich obiektów i urządzeń dopuszczonych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu miejscowego:
    - obowiązek stosowania technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,

- obowiązek zabezpieczenia przed powodzią (np. poprzez stosowanie materiałów odpornych na działanie, wody, montaż uniemożliwiających porwanie/uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe),
- e) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%:
  - zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - zakaz rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
  - zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji.

**§ 12.** W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) wyznacza się strefę możliwej lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U;
- 2) wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, dla której ustala się zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenów: MU, MN, MN/U, RM.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów: MU, MN/U, MN, P/U, U/UP, U/US, US, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:
  - a) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 2) dla terenu 1U,
  - a) powierzchnia nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 3) dla terenów EW:
  - a) powierzchnia nie mniejsza niż 90 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych lub dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDZ, 6KDW, 11KDW, 23KDW, 25KDW lub poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,
  - c) dopuszczenie wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m; w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m obowiązek realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 15 m x 15 m;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
  - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu;

- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 15.** W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów: MU, MN, MN/U, RM, P/U, U, U/UP, U/US;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

**§ 16. 1.** Dla terenu MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług w: budynku usługowym, mieszkalno-usługowym lub budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 17. 1.** Dla terenów MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych uzupełniających istniejącą zabudowę zagrodową, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń uchwały;
- 4) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 18.** 1. Dla terenu MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w: budynku usługowym, mieszkalno-usługowym lub budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 19.** 1. Dla terenów RM ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 20.** 1. Dla terenów P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji nieuciążliwej działalności produkcyjnej lub nieuciążliwych usług;
- 3) dopuszczenie realizacji składów, baz i magazynów;
- 4) za wyjątkiem terenu 2P/U, dopuszczenie realizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW – farm fotowoltaicznych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 16 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków o dowolnej geometrii i dowolnych kąty nachylenia połaci;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 21.** 1. Dla terenu 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;



- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 22.** 1. Dla terenu 1U/UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub usług publicznych;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług;
- 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 23.** 1. Dla terenu 1U/US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak zaplecze sanitarne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 24.** 1. Dla terenu 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak zaplecze sanitarne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 14 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków o dowolnej geometrii i dowolnych kąty nachylenia połaci;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 25.** 1. Dla terenów EW ustala się przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość wież elektrowni wiatrowej do 150 m na poziomym terenie,
  - b) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu śmigła wirnika do 200 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
  3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 26.1.** Dla terenu 1IT ustala się przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9.
  3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 27.1.** Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

**§ 28.1.** Dla terenów KDW ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

**§ 29.** Dla terenów R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) dopuszcza się rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych z wyłączeniem lokalizacji budynków.

**§ 30.** Dla terenów ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 31.** Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację: urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ścieżek rowerowych.

**§ 32.** Dla terenów ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ścieżek rowerowych.

**§ 33.** Dla terenu 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych;

- 2) dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów mostowych.

Rozdział 3  
Ustalenia końcowe

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE**  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....

**DANE PRZESTRZENNE**