

UCHWAŁA NR
RADY GMINA ZAGRODNO
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów 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.144.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Łukaszów 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 Łukaszów w gminie Zagrodno Etap 1, zwany dalej planem, obejmuje obszar obrębu Łukaszów w granicach administracyjnych z wyłączeniem działki 59/4 i 118/1, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIV.144.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Łukaszów 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie zewnętrznych ścian budynku. 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 oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 6) 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;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 8) 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;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) 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
- 11) 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;
- 12) 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);
- 13) 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) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 9) przeznaczenia terenów.

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

- 1) zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków [wraz z nr AZP];

- 4) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radakowice o średnicy DN 300 oraz ciśnieniu PN 6.3 MPa.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MU ÷ 2MU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN ÷ 9MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U ÷ 8MN/U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM ÷ 7RM;
- 5) teren obsługi produkcji rolniczej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RU ÷ 2RU;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U ÷ 2P/U;
- 7) teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem 1U;
- 8) teren sportu i rekreacji, dla terenu oznaczonego symbolem 1US;
- 9) teren elektrowni wiatrowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1EW ÷ 11EW;
- 10) teren infrastruktury technicznej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1IT ÷ 3IT;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 13) teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 14) teren drogi wewnętrznej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 27KDW;
- 15) teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 10R;
- 16) teren lasu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL ÷ 2ZL;
- 17) teren zieleni urządzonej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP ÷ 2ZP;
- 18) teren zieleni izolacyjnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZI ÷ 3ZI;
- 19) 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 linii zabudowy 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 i terenu 1RU;
- 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,
 - a) dla terenu US 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 nieruchomości, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) zabudowania folwarczne dawnego zespołu pałacowo-folwarcznego, Łukaszów dz. nr 1/25 [E1]¹;
- 2) budynek mieszkalny, Łukaszów 6 [E2];
- 3) budynek mieszkalny, Łukaszów 11 [E3];
- 4) budynek mieszkalny, Łukaszów 15 [E4];
- 5) budynek mieszkalno-gospodarczy, Łukaszów 27 [E5];
- 6) budynek mieszkalny, dawna szkoła, Łukaszów 30 [E6];
- 7) budynek gospodarczy, Łukaszów 31 [E7];
- 8) budynek mieszkalny, Łukaszów 33 [E8];
- 9) budynek mieszkalny, Łukaszów 35 [E9];

3. Dla zabytków nieruchomości, 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;
- 3) obowiązek zachowania wystroju elewacji wraz z oryginalnym detalem architektonicznych;
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej pod warunkiem odwzorowania jej kształtu, podziału.

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

- 1) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-18/37;
- 2) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-18/38;
- 3) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-18/39;
- 4) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-18/40;
- 5) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-18/41;
- 6) stanowisko archeologiczne nr AZP 78-19/111.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru – park wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A/3042/667/L decyzją z dnia 27.12.1983 r..

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

7. 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, karpówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym;

¹ W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem.

- 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.

8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

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

- 1) dla terenów: KDG, KDZ, KDL, zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;
- 2) dla terenu 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 m² powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 - c) dla usług – 1 stanowisko na 80 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 1 stanowisko na 500 m² 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 strefy kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radakowice o średnicy DN 300 oraz ciśnieniu PN 6.3 MPa obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla zabytków, o których mowa w § 8 uchwały obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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;
- 2) wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowych, 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: P/U, US:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 2) dla terenów: MU, MN/U, MN, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 3) dla terenu 4MN/U:
- a) powierzchnia nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 4) dla terenu 1U:
- a) powierzchnia nie mniejsza niż 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
- 5) dla terenów EW:
- a) powierzchnia nie mniejsza niż 200 m²,
 - 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: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 14KDW, 24KDW, 27KDW 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 nieprzebiegowych 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;
- 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, RU, P/U, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu 1MU 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) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połaci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Dla garaży realizowanych samodzielnie na wydzielonych działkach budowlanych:

- 1) dopuszczenie powierzchni terenu biologicznie czynnego równej 0% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie powierzchni zabudowy równej 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

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

§ 17. 1. Dla terenu 2MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług w: budynku usługowym, mieszkalno-usługowym.

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

- 1) wysokość zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 2) dachy budynków : zachowanie istniejącej formy (kształtu) i rodzaju pokrycia dachu;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2.

3. Dla terenu obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 i 6.

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

§ 18. 1. Dla terenów: 1MN ÷ 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 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) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m².

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

§ 19. 1. Dla terenów 5MN ÷ 9MN 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 połąci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m².

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

§ 20. 1. Dla terenów MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 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 usług nieuciążliwych 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 połąci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dla terenu 4MN/U dopuszcza się 500 m².

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

§ 21.1. 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) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połaci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) 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 terenów RU ustala się przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji rolniczej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 3, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 14 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połaci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywności zabudowy od 0,01 do 1;

3. Dla części terenu 2RU obowiązują ustalenia § 8 ust. 2÷6.

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

§ 23.1. 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) 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.

§ 24.1. 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 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 0,6.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

§ 25. 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 większą 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.

§ 26. 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 105 m na poziomym terenie,
 - b) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu śmigła wirnika do 150 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.

§ 27. 1. Dla terenów IT ustala się przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 3, 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. Dla terenów 2IT, 3IT obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 i 6.

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

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

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

§ 30. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 31. 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 pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

§ 32. Dla terenów R ustala się:

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

§ 33. Dla terenów ZL ustala się:

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

§ 34. 1. Dla terenów ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) obowiązek:
 - a) odnawiania i pielęgnowania dendroflory,
 - b) zachowania i sukcesywnego odtwarzania historycznego układu kompozycji,
 - c) konserwacji elementów układu wodnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację: urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych.
 2. Dla terenów obowiązują ustalenia § 8 ust. 4÷6.

§ 35. Dla terenów ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych.

§ 36. 1. Dla terenu 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych.
 2. Dla terenu obowiązują ustalenia § 8 ust. 4÷6.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 38. 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 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia

DANE PRZESTRZENNE