

**UCHWAŁA NR LVI.315.2022**  
**RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 27 maja 2022 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 uchwała, 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, 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 detaliów 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 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 zwymiarowanych 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 czasowym, 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 IUS 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 ceglącym 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 zlokalizowana 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 przeznaczonych 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. 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 4 i 5, 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, 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) 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 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.

§ 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 większą 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 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.

§ 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 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.

§ 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 poziomem terenu,
  - 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 IIT 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 pieszo-rowerowych, 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 pieszo-rowerowych, 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 pieszo-rowerowych, 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 pieszo-rowerowych, 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zagrodno

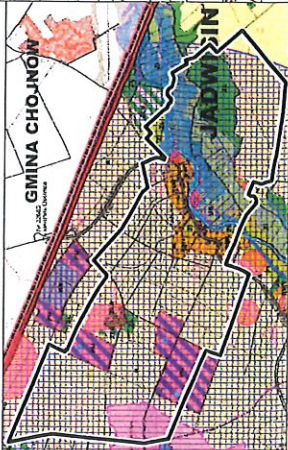
  
**Walenty Luszniowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU JADWISIN W GMINIE ZAGRODNO - ETAP 1

## LEGENDA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- 1.1. GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - 1.2. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
  - 1.3. SYMBOLE TERENÓW
  - 1.4. NIEMPRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY
  - 1.5. LINIE WYKAZUJĄCE (M)
  - 1.6. STREFA OCHRONNA OD ELEKTROSMIERNIC I TERENY HAKTOWYCH
  - 1.7. STREFA OCHRONNA OD FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFĄ DOPIROWA
- PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
- U1.01. TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - U1.02. TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKODZIENNEJ
  - U1.03. TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKODZIENNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - U1.04. TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - U1.05. TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - U1.06. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB USŁUG PUBLICZNYCH
  - U1.07. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB TEREN SPORTU I REKREACJI
  - U1.08. TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - U1.09. TEREN ELEKTROWNI WATROWEJ
  - U1.10. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - K02. TEREN BRODU PUBLICZNEJ KLASTY ZBIORCZEJ
  - S1.01. TEREN BRODU WENKOWEJ
  - R. TEREN ROLNICZY
  - Z1. TEREN LASU
  - Z2. TEREN ZIELENI URZĄDZOJNEJ
  - Z3. TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - W2. TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- 1. ZABYTEK NIERUCHOMOŚCI, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW (WRAZ Z LP)
  - 2. ZABYTEK ARCHAEologiczny, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW (WRAZ Z LP)
  - 3. ZŁOŻE PRZEŁYŻYWA NATURALNEGO, RAZDROCHOWY 401/12
  - 4. OBSZAR POŁOŻONY W GRANICY OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWOŻĄ OD RZĘK SKORA, NA KTÓRYM PRAWDOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWOŻĄ JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
  - 5. OBSZAR POŁOŻONY W GRANICY OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWOŻĄ OD RZĘK SKORA, NA KTÓRYM PRAWDOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWOŻĄ JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

WYRS ZE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAGRODNO” SKALA 1:10000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU JADWISIN W GMINIE ZAGRODNO - ETAP 1  
 WYKONANY W ROKU 2022  
 DATA OPRACOWANIA: 2022  
 RYSUNEK PLANU  
 SKALA 1:10000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI.315.2022  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 27 maja 2022 r.

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

Z uwagi na brak uwag do projektu planu, o których mowa w art. 16 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI.315.2022

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 27 maja 2022 r.

**Rozstrzygnięcie 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jadwisin w gminie Zagrodno – etap 1, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale 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. Projektem planu objęto obręb Jadwisin, z wyłączeniem terenów przyległych do drogi krajowej A4, dla których konieczne jest uzyskanie uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Aktualnie opracowywany jest projekt przebudowy drogi krajowej A4 i do czasu zakończenia prac projektowych nie było możliwe uzgodnienie projektu planu dla całego obszaru wskazanego w uchwale intencyjnej.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

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

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno”, zwanego dalej Studium. Zgodnie z ustaleniami Studium dla obszaru mpzp określono następujące kierunki rozwoju przestrzennego i wyznaczono tereny: M1 – tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo-usługowe wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej, RM1 – tereny wielofunkcyjne o przewadze zabudowy zagrodowej wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej, Up – tereny usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji, PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, w tym usług obsługi komunikacji, R – tereny otwarte – rola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne, ZL – tereny lasów, ZLd – tereny dolesień, ZI – tereny zieleni nieurządzonej, izolacyjnej, łąkowej, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 237 ha, zlokalizowany w północnej części gminy. Obszar miejscowego planu obejmuje obręb geodezyjny Jadwisin w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów przyległych do pasa drogowego autostrady A4. Obszar opracowania ze wszystkich stron sąsiaduje z gruntami rolnymi. Większość obszaru mpzp stanowią tereny otwarte: grunty rolne, w niewielkiej części zadrzewione oraz grunty leśne. Obszar zabudowany stanowią głównie tereny wsi Jadwisin, z zabudową o charakterze wiejskim (głównie zagrodową) oraz zabudowa usługowa w rejonie węzła autostradowego oraz zabudowa produkcyjna w południowo-zachodniej części obrębu. Ponadto w części zachodniej obrębu zlokalizowane są trzy turbiny wiatrowe, dwie w sąsiedztwie wspomnianej zabudowy produkcyjnej, trzecia w sąsiedztwie gruntów rolno i dwóch małych kompleksów leśnych.

### 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:



- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje Projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobraz;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach opracowania zlokalizowane są grunty rolne o powierzchni 1,9004 ha, dla których uzyskana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 marca 2022 r. (znak sprawy DN.tr.602.14.2022). Wszystkie pozostałe chronione grunty rolne uzyskały wymagane zgody we wcześniejszej procedurach planistycznych. W granicach opracowania wszystkie grunty leśne, zostały przeznaczone pod tereny lasów, w związku z czym nie wymagana była zgoda na zmianę ich przeznaczenie;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody, zasad realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, Projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury techniczne;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 22.01.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) w dniu 24.03.2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 01.04.2022 r. do 25.04.2022 r., w dniu 20.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań Projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia Projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzonych w "Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze Gminy Zagrodno", wskazano w odniesieniu do oceny

postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego Projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

#### 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby Projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### 5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 22.01.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano Projekt planu do wyłożenia. W dniu 24.03.2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 01.04.2022 r. do 25.04.2022 r., w dniu 20.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

#### 6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania Projektu planu.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono tereny: teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem 1MU; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN ÷ 7MN; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U ÷ 2MN/U; teren zabudowy zagrodowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM ÷ 5RM; teren zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U ÷ 4P/U; teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem: 1U; teren zabudowy usługowej lub usług publicznych, dla terenu oznaczonego symbolem 1U/UP; teren zabudowy usługowej lub teren sportu i rekreacji, dla terenu oznaczonego symbolem 1U/US; teren sportu i rekreacji, dla terenu oznaczonego symbolem 1US; teren elektrowni wiatrowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1EW ÷ 3EW; teren infrastruktury technicznej, dla terenu oznaczonego symbolem: 1IT; teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ; teren drogi wewnętrznej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 28KDW; teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 18R; teren lasu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL ÷ 5ZL; teren zieleni urządzonej, dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP; teren zieleni izolacyjnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZI ÷ 2ZI; teren wód powierzchniowych, dla terenu oznaczonego symbolem 1WS.

W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z pewnymi wyjątkami). Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów IZP, IUS dopuszczono realizację tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono: złoża kruszywa naturalnego „Radziechów” KN1412, obiekty zabytkowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. 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 wyznaczono strefę możliwej lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U oraz wyznaczono strefę ochronną od elektrowni wiatrowych, dla której ustalano zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenów: MU, MN, MN/U, RM. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczono realizację 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. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

## 7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.