

**UCHWAŁA Nr -----**  
**RADY GMINY ZAGRODNO**  
**Z DNIA ----- ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXXVII.219.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno uchwalonej uchwałą Nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018r., Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza: 50m i 150m;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 8) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 9) pasy technologiczne od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110kV;
- 10) strefa ochronna od elektrowni wiatrowych;
- 11) wymiary w metrach.

## § 3.

Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;  
nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
  - 8) usługi – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;
  - 9) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności nie pogarszającą standardów środowiska (w szczególności w zakresie: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby oraz emisji promieniowania elektromagnetycznego) oraz nie obejmującą przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowania i magazynowania hurtowego, usług lakierniczych pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów, usług stolarskich, kamieniarskich;
  - 10) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### § 5.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.
2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów położonych w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie ochrony zabytków, dróg publicznych oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W zakresie usług telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Granice obszaru objętego planem stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. W zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

6. Dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych dachów stromych nie dotyczą: lukarn, świetlików, ryzalitów, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz wiat dobudowanych do głównych brył budynków.
7. Dopuszcza się lokalizacje obiektów stacji transformatorowych w odległości min. 1,5 m od granicy działki, niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.
8. Ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub z blachy trapezowej i falistej.
9. Wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

#### § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Grodzicz” ustanowionego Rozporządzeniem nr 31 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego nr 317 z 2008 r., poz. 3930).
2. Pomniki przyrody:
  - 1) w granicach terenu 1ZP: magnolia drzewiasta czarna w parku podworskim, obwód 195 cm, wiek 100 lat – ustanowiona pomnikiem przyrody Rozporządzeniem z dnia 27.05.1991 Wojewody Legnickiego z dnia 27 maja 1991 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
  - 2) w granicach terenu 19RZn: dąb szypułkowy przy cieku wodnym, obwód 405 cm – ustanowiony pomnikiem przyrody Zarządzeniem nr 28/90 Wojewody Legnickiego z dnia 6 kwietnia 1990 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
3. Przez obszar objęty planem przebiega korytarz ekologiczny GZ-B5 Sudety-Bory Dolnośląskie wschodni, wskazany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym Uchwałą Nr XIX/438/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036.
4. W granicach terenów: zabudowy zagrodowej RM, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U, usługowo-mieszkaniowej U/M, zabudowy mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej M/ZP oraz zieleni urządzonej (teren 1ZP) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg, infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
5. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do:
  - 1) tereny zabudowy zagrodowej RM – do terenów zabudowy zagrodowej;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej M, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U, usługowo-mieszkaniowej U/M oraz mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej M/ZP – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 5) tereny usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji US i zieleni urządzonej ZP - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 7.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) zespół kościelny: Zagrodno 172, w tym:
    - a) kościół pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy i Chrystusa Króla – wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1051 z dnia 27.03.2008r.,
    - b) cmentarz przykościelny - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2547/927/L z dnia 16.02.1990r;
    - c) kaplica grobowa rodu Reibnitzów (na cmentarzu przykościelnym) - wpisana do rejestru zabytków decyzją nr A/2546/1932 z dnia 08.06.1967r.,
  - 2) dwór (ruiny) - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3453/490/L z dnia 29.12.1976r.,
  - 3) park - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3453/490/L z dnia 29.12.1976r.,
  - 4) pałac - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr z dnia A/3455/285 z dnia 11.05.1951;
  - 5) park - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3454/523/L z dnia 13.05.1977r.;
  - 6) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje stosowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki na d zabytkami.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Zagrodno, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) ustala się wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, na który składa się: historyczna zabudowa zagrodowa, historyczne budowle i elementy infrastruktury świadczące o dawnym rozwoju wsi oraz kompozycje zieleni;
  - 2) należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne, historyczny przebieg dróg i ciągów pieszych;
  - 3) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie: rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu,
  - 4) w kształtowaniu nowej zabudowy mieszkalnej należy stosować tradycyjne materiały budowlane tj. cegłę, drewno, kamień, tynki mineralne w nawiązaniu do rozwiązań historycznych;
  - 5) ustala się zakaz wprowadzania w elewacjach podpór o przekroju koła (kolumn), okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu sidding), wieżyczek i baszt;
  - 6) ustala się zakaz realizacji budynków z nieotyńkowanych bali drewnianych;
  - 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych wykonanych z monolitycznych elementów prefabrykowanych;
  - 8) ustala się zakaz lokalizacji dominant terenowych typu: maszty, wieże, turbiny wiatrowe, obiekty budowlane wyższe niż budynki mieszkalne i gospodarcze;
  - 9) zabudowę gospodarczą i garaże należy lokalizować na zapleczu posesji;
  - 10) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
    - a) nowe i przebudowywane budynki, a także ich rozbudowy winny być założone na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w tym naczółkowym, o spadkach 40° - 45°,
    - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w matowym kolorze ceglastej czerwieni,
    - c) dopuszcza się pokrycie dachu dachówką fotowoltaiczną w kolorze ceglastej czerwieni,

- d) dopuszcza się pokrycie dachów budynków gospodarczych blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastej czerwieni,
  - e) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ciemnej szarości lub antracytowym wyłącznie w przypadku występowania takiego koloru pokryć dachowych w historycznej zabudowie w sąsiedztwie,
  - f) wysokość nowych budynków: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, z poddaszem, wysokość maksymalnie 12m.
- 11) ustala się zakaz zmiany wysokości, geometrii i kształtu dachów budynków historycznych oraz zakaz likwidacji historycznych wybudówek w połaciach dachowych.
4. Obiekty i tereny o walorach historycznych oraz wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:
    - a) historyczny układ przestrzenny wsi Zagrodno,
    - b) mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego,
    - c) kaplica grobowa rodziny Walterów - cmentarz przykościelny,
    - d) kaplica grobowa - cmentarz przykościelny, obok kaplicy Walterów,
    - e) kaplica grobowa - cmentarz przykościelny, przy murze cmentarnym od południa,
    - f) kaplica grobowa - cmentarz przykościelny, przy murze cmentarnym od północy,
    - g) plebania, Zagrodno 172,
    - h) altanka przy plebanii, Zagrodno 172,
    - i) budynek gospodarczy, Zagrodno 172,
    - j) budynek katechetyczny przy plebanii, Zagrodno 172,
    - k) zespół dworsko – parkowy z folwarkiem, Zagrodno tzw. Dolne, w tym:
      - ruina dworu,
      - budynek mieszkalno – gospodarczy w zespole, Zagrodno 105,
      - budynek gospodarczy; dawna stajnia w zespole,
      - budynek gospodarczy; dawna stajnia w zespole,
      - park,
    - l) zespół pałacowo – folwarczny z parkiem, Zagrodno tzw. Górne, w tym:
      - pałac, Zagrodno 157,
      - budynek mieszkalny; dawna oficyna pałacowa w zespole,
      - budynek mieszkalno- gospodarczy w zespole,
      - budynek gospodarczy w zespole,
      - park,
    - m) budynek mieszkalny, Zagrodno 9,
    - n) budynek mieszkalno-gospodarczy, Zagrodno 15,
    - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, Zagrodno 21,
    - p) budynek mieszkalny, Zagrodno 22,
    - q) budynek mieszkalny i obora, Zagrodno 25,
    - r) budynek mieszkalny, Zagrodno 26,
    - s) budynek mieszkalno-gospodarczy i stodoła, Zagrodno 27,
    - t) budynek mieszkalno-gospodarczy, Zagrodno 28,
    - u) budynek mieszkalny, Zagrodno 32,
    - v) budynek mieszkalny, Zagrodno 33,
    - w) budynek mieszkalny, Zagrodno 34,
    - x) budynek mieszkalny, Zagrodno 36,
    - y) budynek mieszkalny, Zagrodno 38,
    - z) budynek mieszkalny, Zagrodno 39,
    - aa) budynek mieszkalny, Zagrodno 40,

- bb) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy i stodoła, Zagrodno 42,
  - cc) budynek mieszkalny, Zagrodno 46,
  - dd) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Zagrodno 49,
  - ee) poczta, Zagrodno 51,
  - ff) willa; obecnie budynek Urzędu Gminy Zagrodno, Zagrodno 52,
  - gg) budynek mieszkalny, Zagrodno 62,
  - hh) budynek mieszkalny, Zagrodno 66,
  - ii) budynek gospodarczy, Zagrodno 66a,
  - jj) budynek mieszkalny i obora, Zagrodno 72,
  - kk) budynek mieszkalny, Zagrodno 75,
  - ll) budynek mieszkalny, Zagrodno 93,
  - mm) budynek mieszkalny, Zagrodno 94,
  - nn) budynek mieszkalny, Zagrodno 97,
  - oo) budynek mieszkalny, stodoła i obora, Zagrodno 99,
  - pp) budynek mieszkalny i budynek bramny w gospodarstwie, Zagrodno 100,
  - qq) budynek mieszkalny, Zagrodno 107,
  - rr) budynek mieszkalno-gospodarczy, Zagrodno 123,
  - ss) budynek mieszkalny, Zagrodno 124,
  - tt) budynek gospodarczy, Zagrodno 127,
  - uu) stodoła, Zagrodno 131,
  - vv) budynek mieszkalno-gospodarczy, Zagrodno 134,
  - ww) budynek mieszkalny, Zagrodno 136,
  - xx) budynek mieszkalny, stodoła i obora, Zagrodno 144,
  - yy) stodoła, Zagrodno 145a,
  - zz) budynek mieszkalny, Zagrodno 158,
  - aaa) budynek mieszkalny, Zagrodno 161,
  - bbb) budynek stacji transformatorowej (naprzeciw budynku nr 162),
  - ccc) budynek mieszkalny, Zagrodno 169,
  - ddd) budynek mieszkalny, Zagrodno 171,
  - eee) budynek mieszkalny, Zagrodno 173,
  - fff) budynek gospodarczy; dawne magazyny zakładu rolnego (?),
  - ggg) budynek stacji kolejowej,
  - hhh) wieża ciśnień przy stacji kolejowej,
  - iii) most drogowy, Nad rzeką Skora; przy pałacu Zagrodno nr 157,
  - jjj) most drogowy, Nad potokiem bez nazwy;
- 2) dla obiektów i terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) ochronie i zachowaniu podlega: bryła budynku wraz z formą, kolorystyką i rodzajem pokrycia dachu (należy zachować kształt dachu wraz z wybudówkami), układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z oryginalnym detalem architektonicznym, stolarka okienna i drzwiowa,
  - b) w przypadku wymiany stolarki należy odwzorować kształt, podział i sposób otwierania stolarki oryginalnej,
  - c) wymiana elementów zabytkowego budynku może nastąpić tylko w przypadku ich degradacji w stopniu uniemożliwiającym ich restaurację i konserwację,
  - d) dopuszcza się przebudowę wnętrza budynków historycznych bez naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego;
  - e) dla zabytkowych terenów zielonych (parki, cmentarze) ustala się:
    - należy zachować i sukcesywnie odtwarzać historyczny układ kompozycyjny,
    - należy odnawiać i pielęgnować dendroflorę,

- należy prowadzić konserwację elementów układu wodnego (zbiorników wodnych, przepustów, rowów melioracyjnych,
  - należy zachować i sukcesywnie remontować istniejące ogrodzenia,
  - na terenach parków nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy,
  - ustala się zakaz podziału nieruchomości stanowiących cmentarze i parki,
  - na terenie zabytkowego cmentarza należy: zachować istniejące elementy kamieniarskie, historyczne mury i ogrodzenia, należy odnawiać i pielęgnować zieleni wysoką, nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy.
5. Stanowiska archeologiczne:
- 1) granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu numeracją Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
  - 2) w obrębie stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z ust 2 – 4, położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 8.

##### Zasady kształtowania przestrzeni publicznej

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: usług sportu i rekreacji US, zieleni urządzonej ZP, cmentarza ZC oraz dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:

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

#### § 9.

##### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - 1) 700m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U oraz usługowo-mieszkaniowej U/M;
  - 2) 1500m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenów sportu i rekreacji US, terenów usług publicznych UP;
  - 3) 2000m<sup>2</sup> dla terenu zabudowy mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej M/ZP;
  - 4) 100m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.
2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:
  - 1) 20m dla terenów: dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U oraz usługowo-mieszkaniowej U/M;
  - 2) 16m dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenów sportu i rekreacji US, terenów usług publicznych UP;
  - 3) 30m dla terenu zabudowy mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej M/ZP;
  - 4) 4 m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w ust. 1.
4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

#### § 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy

##### 1. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się pasy technologiczne od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 100kV oraz projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 100kV o szerokości po 11m od osi linii (łącznie szerokość pasa technologicznego wynosi 22m), w których obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj.:
    - budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu: szkoła, szpital, przedszkole, żłobek, internat,
    - obiektów budowlanych związanych prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyką lub rekreacją,
  - b) ustala się zakaz wykonywania nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
  - c) ustala się zakaz zalesiania gruntów rolnych,
  - d) ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących do przechowywania materiałów wybuchowych i innych, które mogłyby spowodować uszkodzenie linii elektroenergetycznych;
- 2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę (łącznie szerokość pasa technologicznego wynosi 14m), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - a) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
  - b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

##### 2. Gazociągi:

- 1) obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnej szerokości 70m (po 35m licząc w każdą stronę od osi gazociągu) od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów – Radakowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa;
- 2) obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnej szerokości 50m (po 25m licząc w każdą stronę od osi gazociągu) od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Radziechów I° k/Iwiny - Zagrodno o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6MPa;
- 3) obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnej szerokości 70m (po 35m licząc w każdą stronę od osi gazociągu) od gazociągu relacji Zagrodno k/Chojnowa - Zagrodno o średnicy nominalnej DN 100 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa.

##### 3. Zagrożenie powodziowe:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 lit a - b obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo wodne;
  - 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 lit a - b ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, zakaz rozbudowy i odbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne, z wyłączeniem inwestycji związanych z gospodarką wodną, z zastrzeżeniem pkt. 5, 6 i 7;
  - 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 lit a - b w przypadku remontów i modernizacji istniejącej zabudowy ustala się obowiązek zabezpieczania jej przed powodzią oraz zabezpieczania sieci i instalacji infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami wskutek powodzi;
  - 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w zakresie głębokości do 0,5m:
    - a) dopuszcza się rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy przy czym ustala się obowiązek stosowania technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
    - b) zakazuje się podpiwniczania budynków oraz ustala się nakaz wyniesienia poziomu zerowego budynków powyżej poziomu wód powodziowych 1%,
    - c) ustala się nakaz zabezpieczania sieci i instalacji infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami wskutek powodzi,
    - d) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,30m rzędną zwierciadła wody (1%), przy czym obowiązuje nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnych instalacji przed uszkodzeniem wskutek dodatkowych obciążeń działających na te budowle i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu podczas powodzi, a towarzyszące obiekty pomocnicze, w tym stacje transformatorowe, należy sytuować poza granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
  - 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w zakresie głębokości powyżej 0,5m ustala się zakaz sytuowania wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW;
  - 7) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w zakresie głębokości do 0,5m dopuszcza się sytuowanie wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW przy czym obowiązuje nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnych instalacji przed uszkodzeniem wskutek dodatkowych obciążeń działających na te budowle i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu podczas powodzi;
4. Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza:
- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
5. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych symbolami 1W i 2W obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
6. Wyznacza się strefę ochronną dla elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach 1EW-6EW związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
7. Wyznacza się strefę ochronną elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu elektroenergetyki – elektrownie fotowoltaiczne 1EF.
8. Dla terenów: rolniczych z zakazem zabudowy R, rolniczych – łąki i pastwiska RZn, lasów i zadrzewień ZL oraz zalesień ZLz ustala się zakaz zabudowy.

### § 11.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.
2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:
  - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów: MN, MN/U, U/M, M/ZP oraz w zabudowie zagrodowej RM;
  - 2) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów: MW i M/ZP;
  - 3) 1 miejsca parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów agroturystyki,
  - 4) 1 miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - 5) w obiektach handlowych i handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
  - 6) dla zabudowy produkcyjno-usługowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
  - 7) 1 miejsce parkingowe na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza 1ZC;
  - 8) miejsca parkingowe dla obsługi terenu usług kultu religijnego 1UKr należy zapewnić w granicach terenów przyległych dróg publicznych;
  - 9) dla terenów: usług publicznych UP oraz usług sportu i rekreacji US do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 10) nie ustala się wymagań w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenów infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę W, elektroenergetyki E, EW i EF, kanalizacji K, zaopatrzenia w gaz G;
  - 11) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w „górze” do liczby całkowitej;
  - 12) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1-5 należy odpowiednio sumować;
  - 13) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;

- 14) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 15) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 16) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

#### § 12.

Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust 3 pkt 6 lit b;
  - 2) w granicach terenów 1EW-6EW dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (turbiny wiatrowe) o mocy większej niż 500kW;
  - 3) w granicach terenu 1EF dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW;
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni cieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

#### § 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **31RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: na terenie 19RM - przetwórstwo drewna w ramach istniejącego tartaku.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,6,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
    - b) wysokość budowli: maksymalnie 14m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 i 4 uchwały,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych o spadkach 30°-45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówko podobnym w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
      - w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach gospodarczych dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "woliczek".
      - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **47MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,50;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 i 4 uchwały,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połąci dachowych o spadkach 30°-45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
  - w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach gospodarczych dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "wolic oczek",
  - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW** do **5MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 16m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) teren 1MW: zgodnie z § 7 ust 3 i 4 uchwały,
    - b) tereny 2MW – 5MW: dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połąci dachowych o spadkach 30°-45°,
    - c) dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
    - d) w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach gospodarczych dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "wolic oczek",
    - e) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.
3. W odniesieniu do terenu położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **16MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenie podstawowego:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi,

- 3) usługi nieuciążliwe,
- 4) zabudowa zagrodowa – w istniejących gospodarstwach rolnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,50;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 uchwały,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadkach 30°-45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
      - w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach gospodarczych dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "woliczek",
      - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej w historycznej zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1M/ZP** i **2M/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 3) zabudowa zagrodowa;
  - 4) agroturystyka;
  - 5) usługi nieuciążliwe;
  - 6) zielenie urządzone.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 2, 3 i 4 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,1;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 10m; dla dawnej zabudowy zabytkowego folwarku obowiązuje zachowanie udokumentowanej historycznie wysokości zabudowy;

- 5) zasady kształtowania dachów zgodnie z § 7 ust 2, 3 i 4 uchwały:
  - a) dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe (w tym mansardowe), o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach 40°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastej czerwieni;
  - b) dla dawnej zabudowy zabytkowego folwarku obowiązuje odtworzenie udokumentowanej historycznie geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu.
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy jedynie w miejscach dawnej, udokumentowanej historycznie zabudowy.

#### § 18.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/M**, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - 1) usługi nieuciążliwe;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych o spadkach 30°-45°,
    - b) dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
    - c) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi nieuciążliwe;
    - b) dodatkowo dla terenów 2U i 3U – magazyny, składy, nieuciążliwa produkcja;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: dla terenu 1U – zabudowa mieszkaniowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 2,0;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 30m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 uchwały,
  - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych o spadkach 30°-45°,
    - dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
    - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 20.

1. Wyznacza się teren usług i obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/UKS**, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - 1) usługi;
  - 2) obsługa komunikacji publicznej – punkt przesiadkowy, przystanek;
  - 3) stacja paliw;
  - 4) parkingi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,6;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
    - b) wysokość budowli: maksymalnie 30m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych o spadkach 30°-45°,
    - b) dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
    - c) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UP** do **3UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi publiczne w zakresie: administracji, bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpożarowej, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty, poczty, łączności i telekomunikacji;
    - b) usługi nieuciążliwe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: wbudowane lokale mieszkalne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,6;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
    - b) wysokość budowli: maksymalnie 30m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 uchwały,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych,
      - dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
      - w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "wolicz oczek",
      - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 22.

1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego i cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr/ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi kultu religijnego,
    - b) zabytkowy historyczny cmentarz wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2547/927/L z dnia 16.02.1990r - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust 2 pkt 1;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące funkcje mieszkalne i administracyjne (plebania);
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 2, 3 i 4 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy dla terenu:
    - a) minimalny = 0,01
    - b) maksymalny = 1,2;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,6,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,
    - b) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowego budynku kościoła parafialnego kościół pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy i Chrystusa Króla – wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1051 z dnia 27.03.2008r.,
    - c) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości budynku plebanii, altanki przy plebanii, budynku gospodarczego oraz budynku katechetycznego przy plebanii, ujętych w ewidencji zabytków;

- d) zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach 40°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy jedynie w miejscach dawnej, udokumentowanej historycznie zabudowy.

#### § 23.

1. Wyznacza się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami **1UO** i **2UO**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: usługi oświaty.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,8;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 14m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 uchwały,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach 40°-45°,
      - dachy strome kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorach: ceglastej czerwieni, ciemno szarym lub antracytowym,
      - w przypadku zmiany pokrycia dachu w istniejących budynkach dopuszcza się pokrycie blachą dachówkopodobną z zastrzeżeniem zachowania kształtu dachu w przypadku występowaniu na dachu np lukarn lub tzw. "woliczek",
      - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.
3. W odniesieniu do terenu położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 24.

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami od **1US** do **3US**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: usługi sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,1;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,1;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 14m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 7 ust 3 uchwały,
- b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 40°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastej czerwieni,
  - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 25.

1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1US/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - 1) plenerowe, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 uchwały:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy;
  - 2) co najmniej 60% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

#### § 26.

1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - 1) produkcja, magazyny, składy, bazy;
  - 2) logistyka;
  - 3) usługi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,1;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 16m;
  - 5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
  - 6) ustala się obowiązek wykonania pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu 2MN/U złożonego z wielopiętrowej zieleni o charakterze osłonowym, o szerokości minimum 5m.

#### § 27.

Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **84R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne związane z ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 28.

Wyznacza się tereny rolnicze – łąki i pastwiska oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RZn** do **49RZn**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) grunty rolne – łąki i pastwiska,
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne związane z ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 29.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **44ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne związane z ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w odniesieniu do terenu położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 30.

Wyznacza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZLz** i **2ZLz**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) grunty rolne,
  - b) urządzenia wodne związane z ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 31.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) plenerowe, niekubaturowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
    - b) dodatkowo w granicach terenu 1ZP zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowa nieuciążliwa w odbudowanym dworze wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr A/3453/490/L z dnia 29.12.1976r.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 2 i 3 uchwały:
- 1) w granicach terenu 2ZP ustala się zakaz zabudowy;
  - 2) w granicach terenu 1ZP dla zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej ustala się:
    - a) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - minimalny = 0,01,
      - maksymalny = 0,30;
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

- d) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - maksymalnie 12m;
    - ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowego budynku dworu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3453/490/L z dnia 29.12.1976r.,
  - e) zasady kształtowania dachów:
    - ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachów zabytkowego budynku dworu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3453/490/L z dnia 29.12.1976r.,
    - dachy strome dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 40°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastej czerwieni.
3. W odniesieniu do terenu położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### §32.

1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: cmentarz.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,1;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,1;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
    - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
    - c) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 33.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **17WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mosty, kładki, przepusty,
  - b) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 34.

1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **5E**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 i 4 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 1,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastej czerwieni;
    - b) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne,
    - c) dopuszcza się dachy płaskie pokryte papą.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 35.

1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki – elektrownie wiatrowe oznaczone na rysunku planu symbolami od **1EW** do **6EW**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe (produkcja energii elektrycznej).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 150m (maksymalna wysokość turbiny wiatrowej liczona do najwyższego położonego punktu śmigła wirnika turbiny);
  - 6) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

#### § 36.

1. Wyznacza się teren elektroenergetyki – elektrownie fotowoltaiczne oznaczony na rysunku planu symbolem **1EF**, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: elektroenergetyka – elektrownie fotowoltaiczne (produkcja energii elektrycznej).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,8;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,8;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

#### § 37.

1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami **1W** i **2W**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: zaopatrzenie w wodę.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem warunków ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 3 uchwały:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,2;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastej czerwieni,
    - b) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne,
    - c) dopuszcza się dachy płaskie pokryte papą.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### § 38.

1. Wyznacza się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1K** i **2K**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: teren urządzeń kanalizacyjnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,2;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastej czerwieni,
    - b) dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne,
    - c) dopuszcza się dachy płaskie pokryte papą.

#### § 39.

1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w gaz oznaczone na rysunku planu symbolami od **1G** do **5G**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: zaopatrzenie w gaz.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,2;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów:
    - c) tereny 1G – 3G i 5G: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
    - d) teren 4G:
      - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastej czerwieni,
      - dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne,
      - dopuszcza się dachy płaskie.

#### § 40.

1. Wyznacza się tereny telekomunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1T i 2T**, dla których obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: teren urządzeń telekomunikacyjnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,2;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 40m;
  - 5) zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się dachy płaskie pokryte papą.

#### § 41.

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KSU i 2KSU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: garaże, parkingi;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze (komórki).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
  - 5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

## § 42.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **6KDZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 43.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## § 44.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **10KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: drogi publiczne klasy lokalne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 45.

1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDPj** do **20KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: publiczne ciągi pieszo-jezdne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 46.

1. Wyznacza się tereny ciągów rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDr** i **2KDr**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: ciągi rowerowe.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## § 47.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **3KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: drogi wewnętrzne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 48.

1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDg** do **73KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: drogi gospodarcze transportu rolnego.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W odniesieniu do terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu określone w §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 49.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

§ 50.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 51.

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

Załącznik nr 2  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia -----

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

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

*Przewodniczący Rady Gminy*

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

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

*Przewodniczący Rady Gminy*

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

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

*Plik GML*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Zagrodno**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o  
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII.219.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno.
2. Projekt planu obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Zagrodno, o łącznej powierzchni ok. 2105 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują:
  - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę sieci kanalizacyjnej relacji Olszanica-Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XXII/161/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 6 listopada 1996r.
  - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 524 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/69/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 52 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/70/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 105 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/71/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 289/5 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/72/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 406/1 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/73/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 615 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/74/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 631 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/75/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 428 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/76/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 812 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/77/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 389 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/78/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 520/1 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/79/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.

- 13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 526 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/80/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 14) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 916, 917 i 918 położonych we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/81/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 610 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/82/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 945 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/83/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 92 położonej we wsi Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XIX/84/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996r.
  - 18) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno, obejmująca część działki nr 244, obręb Zagrodno, uchwalona uchwałą Nr XI/62/99 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 grudnia 1999r.
  - 19) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno, obejmująca część działki nr 574, obręb Zagrodno, uchwalona uchwałą Nr XI/63/99 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 grudnia 1999r.
  - 20) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działek nr 777/45 i 777/46 położonych w miejscowości Zagrodno, powiat Złotoryjski, uchwalony uchwałą Nr XXII/153/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001r.
  - 21) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 101/3 położonej w miejscowości Zagrodno, powiat Złotoryjski, uchwalony uchwałą Nr XXII/154/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001r.
  - 22) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działek nr 589 i 102 położonych w miejscowości Zagrodno, powiat Złotoryjski, uchwalony uchwałą Nr XXII/155/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001r.
  - 23) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego na lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Łukaszów i Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XV/80/08 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 marca 2008r.
  - 24) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego na lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Modlikowice, uchwalony uchwałą Nr XV/81/08 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 marca 2008r.
  - 25) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 w obręb Zagrodno, uchwalony uchwałą Nr XXVII.162.2017 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 marca 2017r.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno uchwalonej uchwałą Nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
  5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 997) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r., poz. 1094); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 997). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii;
  - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV;
  - 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - 6) zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego;
  - 7) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
  - 8) w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego;
  - 9) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 10) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
  - 11) terenów, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych;
  - 12) terenów, na których znajduje się lotnisko, wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, wydano zezwolenie na założenie lotniska.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązujących obecnie planów miejscowych do wymagań wynikających z obowiązujących obecnie przepisów prawa w zakresie planowania przestrzennego. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Zagrodno.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do

- ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
    - c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9.11.2022 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 20,3014ha (z wnioskowanych 29,0598ha). Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne).
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenia i zakazy w działalności inwestycyjnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, mające na celu ograniczenie potencjalnych strat w mieniu oraz minimalizację zagrożenia bezpieczeństwa i życia ludzi na ww obszarach,
    - e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Złotoryjska” z dn. 19.08.2021r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 19 sierpnia do 20 września 2020r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono łącznie 18 wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 997). Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Zagrodno w części pozytywnie do dalszych prac projektowych, a w części negatywnie (w szczególności ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno).
  - d) I wyłożenie do publicznego wglądu:  
.....
  - e) II wyłożenie do publicznego wglądu:  
.....
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 997) – zgodnie z uchwałą nr XXI.114.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 25.08.2016r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno – przyjęto sukcesywne sporządzenie planów miejscowych zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
  - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).