

**UCHWAŁA NR LXXIII.453.2023**  
**RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 31 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.), 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 w Gminie 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 w Gminie 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.** Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – naleŹy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu – naleŹy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – naleŹy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – naleŹy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niŹ 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 – naleŹy 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 niŹ 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niŹ 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niŹ 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 – naleŹy 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 niŹ 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niŹ 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niŹ 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 – naleŹy 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– naleŹy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;
- 9) usługi nieuciążliwe – naleŹy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności niepogarszającą 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 dojeżdź, 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 połączy dachowych dachów stromych nie dotyczą: lukarn, świetlików, ryzalitów, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz wiat dobudowanych do głównych brył budynków.

7. Dopuszcza się lokalizację 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 „Grodziec” 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 18RZn: 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 wymogi 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 siding), wieżyczek i baszt;
- 6) ustala się zakaz realizacji budynków z nieotynkowanych 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 zieleń 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 klasy 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 (łączna 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 zabezpieczenia jej przed powodzią oraz zabezpieczenia 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 zabezpieczenia 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 nowej 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, zalesień ZLz i zieleni urządzonej ZZP 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, 1U, UP, UKr/ZC, 1ZP oraz w zabudowie zagrodowej RM;
  - 2) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów: MW, 1U, UP, M/ZP i 1ZP;
  - 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 P/U, składów, magazynów i baz, przetwórstwa drewna 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 1-6 należy odpowiednio sumować;
- 13) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach 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 5 lit d, pkt 6 i 7;
- 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 ścieków 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, rozsączenie 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.** Wyznaczają 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 połaci 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. "wolicz 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.

**§ 14. 1.** Wyznaczają 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 połączeń 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 połączeń 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 przeznaczenia 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 połączeń 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. "wolicz 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.

§ 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) zieleni urządzona.

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 połaci 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 połaci 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 połaci 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 połaci 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 **4UP**, 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 połączeń 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 występowania 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 połaci 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 połaci 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. "wolic oczek",
    - 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 połączeń 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 urządzona.

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 13MN/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) 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) 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 połączeń 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 połączeń 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 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 najwyższej 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-jezdnych 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zagrodno

**Walenty Luszczewski**



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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Wójta Gminy Zagrodno jako nieuwzględnione:

I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2023r. do 14 kwietnia 2023 r., składanie uwag do dnia 28 kwietnia 2023 r.

L.p.	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagrodno w sprawie rozpatrzenia uwagi	
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	4	5	6	7	8
1.	Zmiana przeznaczenia w mpzp dla działki 302/3 z rolnej na mieszkaniową.	Dz. nr 302/3	7R - teren rolniczy z zakazem zabudowy	-	<b>Nieuwzględniona</b> <i>Proponowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno</i>
2.	Proszę o zmianę lub uzupełnienie planowanej w mpzp funkcji usług na funkcję działalności rolniczej w postaci: gospodarstwo rolne z częściowym wydzieleniem na usługi. W przypadku nie dokonania powyższej zmiany wnoszę o wyłączenie działek z opracowania mpzp.	Dz. nr 639/4, 639/5, 639/6	3U - teren usług, 1T - teren telekomunikacji (maszt)	-	<b>Nieuwzględniona</b> <i>Proponowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno</i>
3.	Proszę o przeznaczenie działek nr 784 i 787 na teren pod farmy fotowoltaiczne	Dz. nr 784, 787	Dz. nr 787 1EF (fotowoltaika), Dz. nr 784 57R (rola z zakazem zabudowy)	-	<b>Nieuwzględniona</b> <i>Proponowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno. Część dz. 787 jest przeznaczona pod fotowoltaikę ponieważ wydano na ww część dz. 787 pozwolenie n.b. farmy fotowoltaicznej</i>
4.	Proszę o ujęcie działki nr 629/1 jako teren zabudowy zagrodowej	Dz. 629/1	Część na 26MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,	-	<b>Nieuwzględniona</b> <i>Funkcja zabudowy zagrodowej na terenie 50R jest niezgodna ze Studium</i>

			część na 50R rola z zakazem zabudowy		<i>Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno. Na części dz. 629/1 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</i>
--	--	--	--	--	---

II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2023r. do 30 sierpnia 2023r., składanie uwag do dnia 13 września 2023r. - w ww terminie nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII.453.2023

RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 31 października 2023 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno w Gminie 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII.453.2023

RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 31 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Zagrodno w Gminie 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 obrębów Zagrodno w Gminie Zagrodno.

2. Projekt planu obejmuje obszar obrębów geodezyjnych 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 w Gminie 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. 977, ze zm.), 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, ze zm.); 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 w Gminie 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. 977, ze zm.),. 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 areału 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 obręb Zagrodno w Gminie 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 obręb Zagrodno w Gminie 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. 977, ze zm.). 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 w dniach od 23 marca 2023r. do 14 kwietnia 2023r., składanie uwag do dnia 28 kwietnia 2023 r. – w ww terminie złożono łącznie 7 uwag, z których 3 rozpatrzone zostały przez Wójta Gminy Zagrodno pozytywnie, a 4 uwagi zostały nieuwzględnione, nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Ponieważ uwzględnienie uwag spowodowało konieczność korekty ustaleń projektu planu miejscowego został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

e) II wyłożenie do publicznego wglądu: w dniach od 7 sierpnia 2023r. do 30 sierpnia 2023r., składanie uwag do dnia 13 września 2023r. - w ww terminie nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

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. 977, ze zm.) – 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 sukcesywnie 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).