

=PROJEKT=
UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAGRODNO
z dnia roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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) w związku z Uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr LXVI.397.2023 z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Gminy Zagrodno uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załączniku nr 1, który składa się z arkuszy 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, w skali 1:1000 oraz z arkusza 1H w skali 1:5000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H do niniejszej uchwały, stanowiące integralną część planu,

3) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

4) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną od drogi dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz odbudowy obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń niniejszego planu miejscowego,

6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych,

7) **usługach kultu religijnego** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze sakralnym, związane z organizacją form sprawowania kultu religijnego.

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

1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub cementowej z dopuszczeniem blachy z fakturą imitującą dachówkę oraz dachówek fotowoltaicznych,

2) stosowanie jasnej kolorystyki elewacji,

3) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,

4) dla terenów UR, 1MN-U, 2MN-U, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 15MNW, 16MNW, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 23RZM, 24RZM:

a) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. cegła, tynk, drewno, kamień w nawiązaniu do rozwiązań historycznych,

b) zakaz wprowadzania podpór o przekroju koła, tj. kolumn, wieżyczek, baszt,

c) zakaz stosowania sztucznych okładzin elewacyjnych, np. siding,

d) zakaz realizacji obiektów z bali drewnianych nieotynkowanych,

e) zakaz lokalizacji dominat krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe,

f) realizację nowych budynków mieszkalnych na planie prostokąta,

g) kolorystkę dachów w odcieniach naturalnej ceglastej czerwieni, matowej; dopuszcza się stosowanie dachówki fotowoltaicznej,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDZ i KDL, 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m od granicy nieruchomości.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną komunikacją oraz terenów U-PP-PS, PEF,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN-U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) dla terenów MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, dla których:
 - a) należy zachować historyczną formę obiektu: bryłę, gabaryty wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu (należy zachować kształt dachu wraz z dobudówkami), układ osi i wykroj otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z oryginalnym detalem architektonicznym, stolarkę okienną oraz drzwiową (w przypadku wymiany stolarki należy odwzorować kształt, podział i sposób otwierania stolarki oryginalnej),
 - b) zakazuje się naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego w przypadku przebudowy wewnątrz,
 - 2) obszar obserwacji archeologicznej "OW", na obszarze którego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) strefę ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych dla której obowiązuje zakaz zalesiania oraz nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) ochronę obszaru zabytkowego (cmentarz przykościelny) oznaczony na rysunku planu, dla którego:
 - a) należy odnawiać i pielęgnować zieleń wysoką,
 - b) należy zachować układ alejowy zieleni,
 - c) należy zachować miejsca pochówków, istniejące elementy kamieniarskie, historyczne mury i ogrodzenia,
 - d) zakazuje się lokalizacji pochówków w przestrzeni alei lipowych,
 - e) należy zachować rozplanowanie kwaterowe cmentarza,
 - f) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - 5) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych,
2. Obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu:
- 1) cmentarz przykościelny
 - 2) mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego
 - 3) kaplica grobowa na cmentarzu przykościelnym
 - 4) Plebania przy kościele parafialnym
 - 5) budynek mieszkalny wraz z dwoma oborami, nr 16
 - 6) budynek mieszkalny, nr 18
 - 7) budynek mieszkalny, nr 22
 - 8) zespół gospodarczy, nr 24a,
 - 9) budynek mieszkalny, nr 31,
 - 10) budynek mieszkalny, nr 39,
 - 11) budynek mieszkalny, nr 45.
3. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Przestrzeń publiczną tworzą tereny usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US.
- 2) Dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się możliwość lokalizacji wiat, kiosków, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo – jezdnych.

§ 7. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oznacza się:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - a) Kościół parafialny p.w. Matki Bożej Częstochowskiej - nr rejestru A/2232/560 z dnia 17.03.1959 r.
 - b) Cmentarz parafialny - nr rejestru A/2233/924/L z dnia 16.02.1990 r.
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.
 - 3) obszary w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Skora.
 - 4) strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz,
2. Dla obiektów i obszarów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne.
3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1 lit. b zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.

4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a ustala się zakaz zabudowy oraz lokalizacji urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii.
5. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b ustala się:
 - 1) wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych,
 - 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych
 - 3) obowiązek zabezpieczenia sieci, urządzeń i instalacji przed powodzią oraz stosowanie materiałów wodoodpornych.
 - 4) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną posadowionych na gruncie:
 - a) montaż paneli powyżej zwierciadła wody powodziowej,
 - b) nakaz zabezpieczenie konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenie stelaży, na których panele fotowoltaiczne będą montowane przed uszkodzeniem na skutek dodatkowego obciążenia działającego na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
 - c) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem odnawialnego źródła energii z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
 - d) nakaz sytuowania stacji transformatorowych poza obszarem, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b.
6. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne.
7. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązują ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W granicach stref określonych w ust. 1 pkt 4 obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W granicach obszaru objętego planem występuje złoża kruszywa naturalnego KN 1412 Radziechów.
10. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania województwa.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60° ,
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MNW, MN-U – 0,12 ha,
- 3) minimalną powierzchnię działki na terenach MW-U – 0,15 ha,
- 4) minimalną powierzchnię działki na terenie UR, U, US - 0,15 ha,
- 5) minimalną powierzchnię działki na terenie U-PP-PS - 0,30 ha,
- 6) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 7) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenach RN, L, za wyjątkiem podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) strefę ochronną od dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 30,0 m, po 15,0 m od osi linii, w granicach której nakazuje się utrzymanie zieleni niskiej oraz urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych.
- 3) granice stref ochronnych istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w granicach których zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna.
- 4) granice stref ochronnych terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej; możliwość odprowadzenia wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren nieruchomości lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
- 6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
 - a) zachować minimalną szerokość 6 m;
 - b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
 - c) minimalną liczbę miejsc postojowych dla usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
 - d) minimalną liczbę miejsc postojowych dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i związanych z rolnictwem – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w oparciu o następujące wskaźniki:
 - a) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi do 6;
 - b) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 6 – 20;
 - c) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 21 – 50.
- 5) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

§ 13. Dla terenów **1MNW, 8MNW, 9MNW, 11MNW – 14MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW** ustala się z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, 5, 6, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

§ 14. Dla terenów **2MNW - 7MNW, 10MNW, 15MNW, 16MNW** ustala się z zastrzeżeniem § 3, § 5, § 7 ust. 7, 8, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
 - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, strome o kącie nachylenia 40 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

§ 15. Dla terenu **1MN-U** ustala się z zastrzeżeniem § 3, § 5 § 7 ust. 5, 6, 7, 8, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze;
 - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, strome o kącie nachylenia 40 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,3;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 16. Dla terenu **2MN-U** ustala się z zastrzeżeniem § 3, § 5, § 7 ust. 7:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3, w tym poddasze użytkowe;
 - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰, układ połączeń dachowych

symetryczny;

- d) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- f) wskaźnik zabudowy – max. 0,40;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%.

§ 17. Dla terenów **1MW-U, 2MW-U** ustala się z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 i 6, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,6;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%.

§ 18. Dla terenu **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
 - c) dachy dowolne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,40;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%.

§ 19. Dla terenu **UR** ustala się, z zastrzeżeniem § 3, § 5, § 7 ust. 4, 5, 6, 8, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury religijnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 8 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze;
 - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami o kącie nachylenia 40 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,25;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%;
- 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

§ 20. Dla terenu **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
 - b) dachy dowolne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,10;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,07;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75%.

§ 21. 1. Dla terenów **1RZM - 7RZM, 13RZM, 14RZM, 18RZM - 22RZM, 25RZM - 28RZM** ustala się z zastrzeżeniem § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,3;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 22. Dla terenów **8RZM - 12RZM, 15RZM - 17RZM, 23RZM, 24RZM** ustala się z zastrzeżeniem § 3, § 5, § 7 ust. 4, 5,

6, § 9 pkt 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
 - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, strome o kącie nachylenia 40 - 45°;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,3;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 23. Dla terenów **1RZ - 3RZ** ustala się z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, 5, § 9 ust. 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem z wyłączeniem zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość dla budynków – 14 m;
 - b) maksymalna wysokość dla budowli - 25 m;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
 - d) dachy dowolne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,40;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 24. Dla terenu **U-PP-PS** ustala się z zastrzeżeniem § 9 ust. 3:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość dla budynków – 12 m;
 - b) maksymalna wysokość dla budowli - 25 m;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
 - d) dachy dowolne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 2;
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,60;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 25. Dla terenu **C** ustala się, z zastrzeżeniem § 3 i § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków
- 3) dopuszcza się lokalizację kolumbariów w formie muru;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy istniejącej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 1;
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;

§ 26. Dla terenów **1IE, 2IE** ustala się, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, 5, 6:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych, parkingów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 5%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1
 - c) wskaźnik zabudowy: 0,9;
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 27. Dla terenów **1PEF, 2PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej,
- 2) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i obiektów towarzyszących – 5 m,
- 3) wskaźnik zabudowy – max. 80%
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%

§ 28. Dla terenu **IK** ustala się, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, 5 i 6:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych, parkingów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 10%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,2;
 - c) wskaźnik zabudowy: max. 10%;
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 29. Dla terenów **1PEW – 12PEW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - e) maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu, wież elektrowni wiatrowych - 105 m;
 - f) maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu, do najwyższej położonego śmigła wirnika - 150 m;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - d) wskaźnik zabudowy – max. 1;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

§ 30. Dla terenów **1L - 20L** ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu.

§ 31. Dla terenów **1WS - 19WS** ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 32. Dla terenów **1RN - 39RN** ustala się przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, 5, 6, 7: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 33. Dla terenów **1KDZ - 13KDZ** ustala się przeznaczenie: teren dróg zbiorczych.

§ 34. Dla terenów **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie: teren dróg lokalnych.

§ 35. Dla terenów **1KDD - 3KDD** ustala się przeznaczenie: teren dróg dojazdowych.

§ 36. Dla terenów **1KR - 8KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 37. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla terenów 1RN - 39RN, 1L - 20L lokalizację podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7,
- 2) dla pozostałych terenów lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 38. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 39. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Zagrodno*

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia

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

Rada Gminy Zagrodno podjęła uchwałę nr LXVI.397.2023 z dnia 31 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno. Uchwała obejmuje cały obręb Modlikowice. Dla obszaru objętego planem obowiązuje plan miejscowy. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, która została wyznaczona w odległości dziesięciokrotnej wysokości całkowitej elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. W strefie tej zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszkalnej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Plan miejscowy dla obrębu Modlikowice ustala przeznaczenie pod różne formy zagospodarowania terenu. Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zagrodno przyjętym uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zagrodno. Analiza została przyjęta przez Radę Gminy Zagrodno uchwałą nr XXI.114.2016 z dnia 25 sierpnia 2016 roku. Uchwalenie planu miejscowego mieści się w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych - etap II.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych, rodzaju i kolorystyki elewacji.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno - ściekowej, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na oraz wskazanie terenów chronionych akustycznie.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie strefy obserwacji archeologicznej „OW”, objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz stanowisk archeologicznych. Ochroną objęto także obiekty i obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez wprowadzenie ustaleń zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez ustalenie terenów pod zabudowę zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz wyznaczenie nowych terenów w pobliżu istniejących terenów zabudowanych. Planem objęte są tereny posiadające dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Zapisy planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

Prawo własności

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację inwestycji z zakresu usług, w tym usług publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego do dnia 15 maja 2023 r. W wyznaczonym przez Wójta Gminy Zagrodno terminie wpłynął 1 wniosek, który rozpatrzony został pozytywnie. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostanie także zapewnione poprzez możliwość wnoszenia uwag do planu w związku z wyłożeniem projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty planem stanowią grunty osób prywatnych, firm, instytucji, jednostek samorządowych, w tym gminy Zagrodno. Przeznaczenie terenu pod tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjno – usługowej, komunikacji oraz tereny eksploatacji surowców naturalnych jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Zagrodno w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego złożony został jeden wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 383 i 384 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy planu miejscowego nie będą wpływać na transportochłonność układu przestrzennego. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących drogach.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszar objęty planem położony w obszarze zainwestowania wiejskiego, co potencjalnie umożliwi mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego. Obecnie na terenie Gminy Zagrodno nie jest prowadzony transport publiczny.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Zapisy planu miejscowego nie zawierają zapisów ograniczających się przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci wodociągowej i energetycznej. Wyznaczone tereny pod zabudowę znajdują się w obszarze zainwestowania wiejskiego i jego pobliżu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie miało wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Dochody z podatku od nieruchomości pozostaną na tym samym poziomie.