



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2024 r.

Poz. 3231

UCHWAŁA NR III.14.2024 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 28 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno – część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII.216.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno uchwalonego uchwałą nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno – część 2, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **31,3 ha**.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wrysem ze studium.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6;
- 5) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;

6) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min. 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min. 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części nowych 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 oraz nie dotyczy brył budynków powstałych w XIX i pocz. XX w lub wcześniej tworzących historyczny układ ruralistyczny;
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną, na której musi zostać posadowiona ściana budynku;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 25 metrów;
- 2) nie dopuszcza się masztów telefonii komórkowej na terenach RM;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy;
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do terenów dróg lub wód;
- 3) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachu (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania: nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MWU – 800 m²,
 - b) dla terenów MW - 850 m²,
 - c) dla pozostałych terenów – nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 135°;

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i ścieżki rowerowej oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.

4. Uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

5. Podziały na terenach RM, RU należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązki:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w planie wskazano granice chronionego historycznego układu ruralistycznego, w obrębie którego ustala się:
 - a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennym, na który składa się historyczna zabudowa zagrodowa, historyczne budowle i elementy infrastruktury świadczące o dawnym rozwoju wsi, a także kompozycje zieleni,
 - b) obowiązuje ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych,
 - c) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu; planowane do budowy nowe budynki mieszkalne winny być założone na planie prostokąta, posiadać dach dwuspadowy, ewentualnie naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do architektury historycznej (40⁰ - 45⁰); dachy wszystkich budynków bez względu na funkcję winny być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpiówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym. W kształtowaniu nowej zabudowy nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych tj, cegła, tynk, drewno, kamień w nawiązaniu do rozwiązań historycznych; zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór o przekroju koła tj. kolumn, sztucznych okładzin elewacyjnych np. siding, wieżyczek, baszt; zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych; ogrodzenia posesji winny być ażurowe; zakazuje się stosowania ogrodzeń z paneli betonowych; zakazuje się budowy/lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych, wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi. W przypadku prowadzenia robót budowlanych na obszarze układu przestrzennego wsi należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków. Zabudowa gospodarcza i garażowa winna być lokalizowana na zapleczach posesji. Zaleca się poddanie szczególnym wymogom estetycznym ogrodów przy posesjach, ogródków frontowych;
- 2) w planie wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w ramach której obowiązuje wymóg zachowania i wyeksponowania elementów postrzeganej przez ludzi historycznie ukształtowanej, w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka, przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych oraz wymóg zachowania historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych, zakazuje się w obrębie strefy „K” budowy/lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych, wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi;
- 3) w planie wskazano obiekty objęte ochroną na mocy ustaleń planu (obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stację transformatorową na działce nr 223):

Lp. (wg GEZ)	Nazwa	Adres	Nr	Rodzaj obiektu
14	Zespół folwarczny z parkiem:	Brochocin tzw. Górny	16	Zespół
19	Stodoła w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy
21	Budynek gospodarczy; dawny lamus w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy
30	Budynek mieszkalny		22	Budynek mieszkalny

34	Budynek mieszkalno-gospodarczy		40	Budynek mieszkalno-gospodarczy
35	Budynek mieszkalno-gospodarczy		41	Budynek mieszkalno-gospodarczy
36	Budynek mieszkalno-gospodarczy		42	Budynek mieszkalno-gospodarczy
	Stacja transformatorowa			Budynek techniczny

4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 objętych ochroną na mocy planu obowiązują następujące ustalenia:

- a) ochronie i zachowaniu podlega: bryła budynku wraz z formą, kolorystyką i rodzajem pokrycia dachu (należy zachować kształt dachu wraz z wybudówkami oraz jego kolor i rodzaj pokrycia dachowego), układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystroj elewacji wraz z oryginalnym detalem architektonicznym, stolarka okienna oraz drzwiowa. W przypadku wymiany stolarki należy odwzorować kształt, podział i sposób otwierania stolarki oryginalnej. Wymiana elementów zabytkowego budynku może nastąpić tylko w przypadku ich degradacji w stopniu uniemożliwiającym ich restaurację i konserwację,
 - b) dopuszcza się przebudowę wnętrza budynków historycznych bez naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego;
- 5) w planie wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynki w zespole folwarcznym tzw. Brochocin Górny: obora, stajnia, obora z częścią mieszkalną, budynek gospodarczy wielofunkcyjny (nr A/2531/1-4) - stosuje się przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązuje: nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe oraz słupki;
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności.

§ 13. Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w planie wskazano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w planie wskazano strefę ograniczeń 50 metrów i 150 metrów od czynnego cmentarza – obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MWU, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, zabudowę zagrodową RM – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
- 4) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych.

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi zbiorcze, dojazdowe oraz drogi wewnętrzne położone poza granicami planu.

2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek;

- 3) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
- 4) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce na mieszkanie;
- 5) budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące na terenach zabudowy zagrodowej RM oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych RU: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce na obiekt.

3. Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową w odniesienia do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z ust. 2:

- 1) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5-20;
 - 2) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20.
4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
 5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.
 6. Dla dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
 - 1) zachować minimalną szerokość 6 m;
 - 2) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących.

§ 15. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) głównych elementów układu:
 - a) woda - system magistral wodociągowych,
 - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,
 - c) wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki,
 - d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,
 - e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach.

2. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) woda - z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci;
- 2) elektryczność - z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
- 3) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 4) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki); dopuszcza się odnawialne źródła energii;

- 5) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia do sieci;
- 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 16. Dla terenów RM, RU, MW i MWU stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustalono na poziomie 30%, dla pozostałych terenów stawki nie ustala się.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) oznaczenia terenów: **1.MW**;
- 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,90,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
 - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 13,5 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 9 m,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny,
 - h) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- 1) oznaczenia terenów: **1.MWU**;
- 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług; dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
 - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 9 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°; dopuszcza się okna połaciowe,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

3. Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze:

- 1) oznaczenia terenów: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM;**
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa – zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlane rolnicze i towarzyszące im urządzenia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych i usługowych, dwuspadowe:
 - w granicach chronionego historycznego układu ruralistycznego – dachy dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 40° i do 45°,
 - na pozostałych terenach – jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów; tereny dróg gospodarczych transportu rolnego zgodnie z rysunkiem planu.

5. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych:

- 1) oznaczenia terenów: **1.RU;**
- 2) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, lub ogrodniczych – zespół zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlane rolnicze i towarzyszące im urządzenia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku; wysokość budowli rolniczych – maksymalnie 15 m,
 - e) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) rzut głównej bryły budynku prostokątny,
 - h) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem ustaleń § 11,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 19. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zagrodnie.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

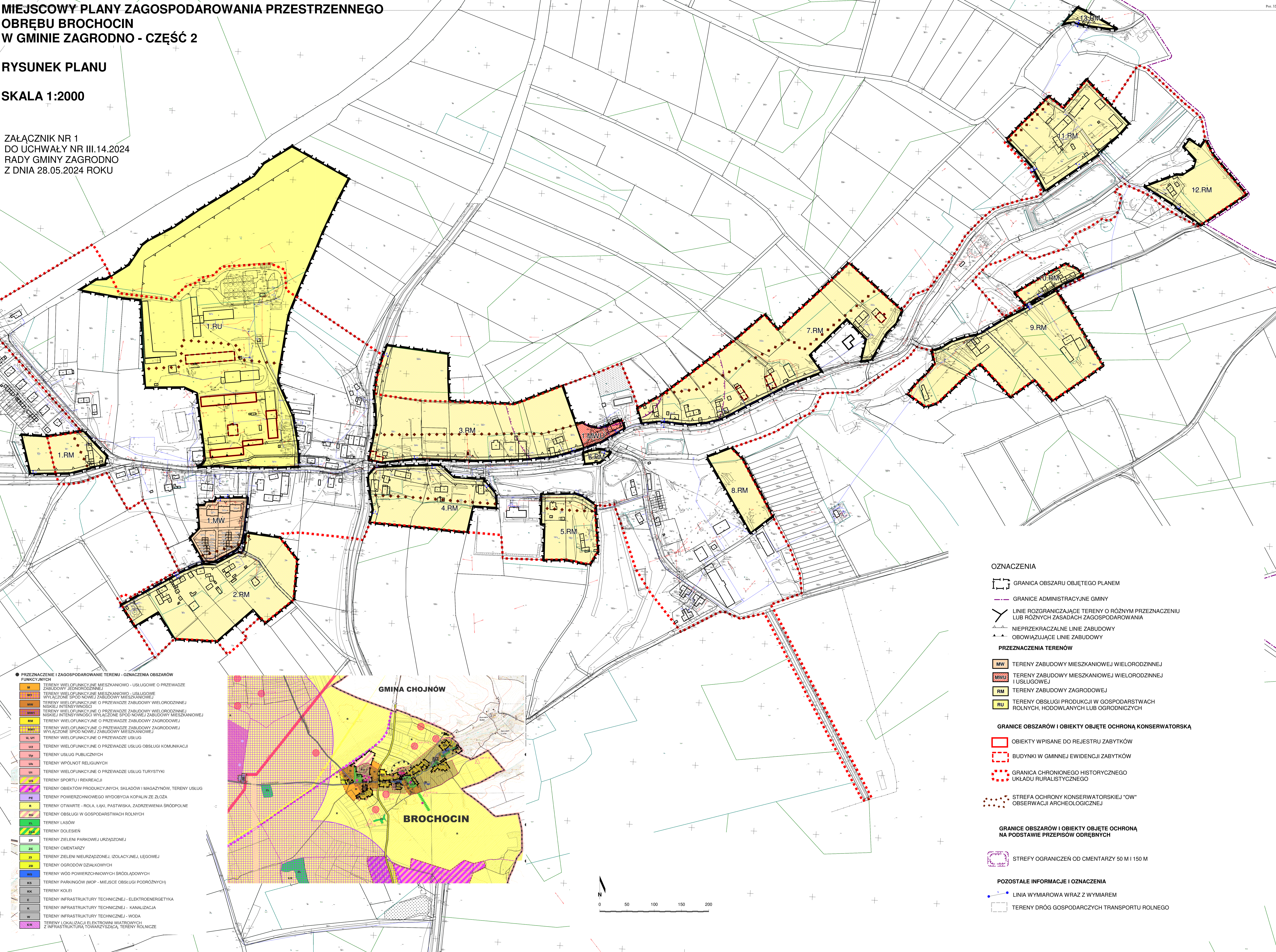
Przewodniczący Rady Gminy Zagrodno:
Bartosz Kunecki

MIJSCOWY PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU BROCHOCIN W GMINIE ZAGRODNO - CZĘŚĆ 2

RYSunEK PLANU

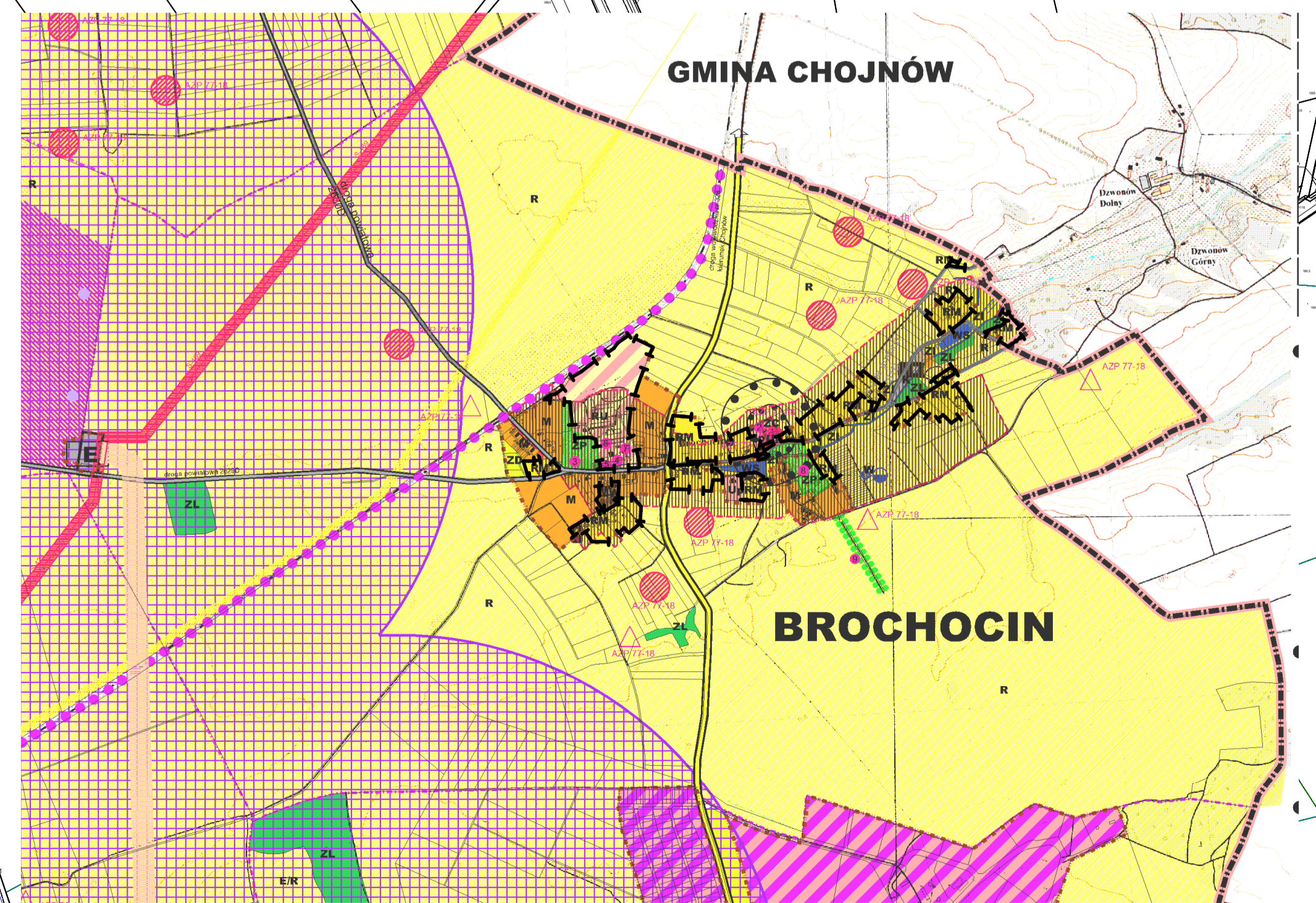
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III.14.2024
RADY GMINY ZAGRODNO
Z DNIA 28.05.2024 ROKU

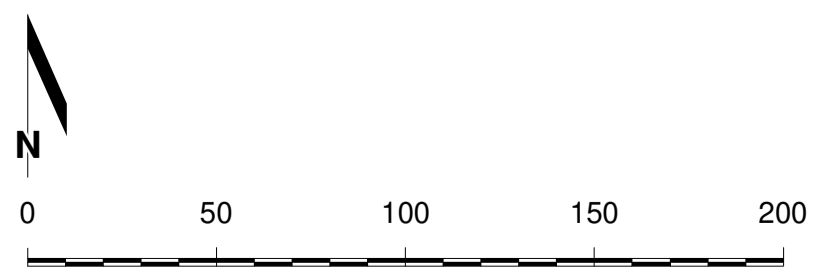


● PRZEPISY I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - OZNACZENIA OBSZARÓW FUNKCYJNYCH

M	TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANIOWO - USŁUGOWE O PRZEWADZE ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MN	TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANIOWO - USŁUGOWE WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MW	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
MWU	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
RM	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RM1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
U, U1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG
U2	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI
Up	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
Ur	TERENY WSPÓLNOT RELIGIJNYCH
U1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG TURYSTYKI
UR	TERENY SPORTU I REKREACJI
PU	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY USŁUG
PE	TERENY POWIERZCHNIOWEGO WYDOBYCIA KOPALIN ZE ZŁOŻA
R	TERENY OTWARTE - ROLA, ŁĄKI, PASTWISKA, ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE
RU	TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
Z	TERENY LASÓW
ZL	TERENY DOLESIEN
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ URZĄDZONEJ
ZC	TERENY CMENTARZY
ZI	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, IZOLACYJNEJ, LEŃKOWEJ
ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KS	TERENY PARKINGÓW (MOP - MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH)
KK	TERENY KOLEI
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
K	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
W	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODA
KK	TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIAТРOWYCH Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ, TERENY ROLNICZE



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH LUB OGRODNICZYCH
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ**
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA CHRONIONEGO HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- STREFY OGRANICZEŃ OD CMENTARZY 50 M I 150 M
- POZOSTAŁE INFORMACJE I OZNACZENIA**
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM
 - TERENY DRÓG GOSPODARZYCH TRANSPORTU ROLNEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III.14.2024
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 28 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 14 marca 2024 r. do 8 kwietnia 2024 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 24 kwietnia 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III.14.2024
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 28 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
 - d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III.14.2024

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 28 maja 2024 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę