



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 3015

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 03.06.2022 11:58:05



UCHWAŁA NR LVI.312.2022 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 27 maja 2022 r.

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 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z Uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr XXIV.146.2020 z dnia 28 lipca 2020 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 uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala 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) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 składający 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) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;

- 5) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) 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;
- 7) 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.

§ 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;
- 2) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach naturalnej ceglastej czerwieni, matowej; dopuszcza się dachy w kolorze ciemnej szarości – antracytu, jedynie w sąsiedztwie budynków historycznych z oryginalnym pokryciem dachowym w tym kolorze;
- 3) stosowanie jasnej kolorystyki elewacji;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej;
- 5) dla terenów 1U, 3U, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 15MN, 1MN/U, 7RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 15RM, 16RM, 22RM, 23RM:
 - 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 dachy w kolorze ciemnej szarości – antracytu jedynie w sąsiedztwie budynków historycznych z oryginalnym pokryciem dachowym w tym kolorze;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDZ i KDL, 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW,
- 9) 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 potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną komunikacją oraz terenów P/U, EF;
- 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 MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN/U, U/MN jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

- c) dla terenów MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) dla terenów RM 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 wykrój 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 wnętrza,
- 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 obszarów zabytkowych (cmentarzy) oznaczonych na rysunku planu, dla których:
 - a) należy odnawiać i pielęgnować zieleni wysoką,
 - b) należy zachować układ alejowy zieleni,
 - c) należy zachować miejsca pochówków, istniejące elementy kamieniarskie, historyczne mury i ogrodzenia,
 - d) zakazuje się lokalizacji pochówków 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 sportowych, 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 granicach obszaru objętego planem występują:

- 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 którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat),
- b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (raz na 100 lat).

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 lit. b zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.

4. 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 600;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MN, MN/U – 0,12 ha;
- 3) minimalną powierzchnię działki na terenach MW/U – 0,15 ha;
- 4) minimalną powierzchnię działki na terenie U, U/MN - 0,15 ha;
- 5) minimalną powierzchnię działki na terenie P/U - 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 R, ZL, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) 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;
- 1) 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;
- 2) 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;
- 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;
- 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 publicznych 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 - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - c) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) minimalną liczbę miejsc postojowych dla składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
 - e) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 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 publiczne i wewnętrzne.

§ 13. Dla terenów 1MN, 10MN - 14MN, 16MN - 19MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°,
 - 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 2MN - 9MN, 15MN ustala się z zastrzeżeniem § 3 ust. 5:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

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 MN/U ustala się z zastrzeżeniem § 3 ust. 5:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;

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 terenów 1MW/U, 2MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;

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. 20%.

§ 17. Dla terenu 2U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

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%.

§ 18. Dla terenu U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

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 1U ustala się, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5, § 5:

1) przeznaczenie terenu: obiekty przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, teren dawnego cmentarza przykościelnego;

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 - 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. 0,25,
- 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: usługi 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. Dla terenów 1RM - 3RM, 5RM, 6RM, 13RM, 17RM, 19RM – 21RM, 26RM – 29RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 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 połaci 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 4RM, 7RM - 12RM, 14RM - 16RM, 18RM, 22RM - 25RM ustala się z zastrzeżeniem § 3 ust. 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 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 połaci 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 1RU - 3RU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość dla budynków – 10 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 P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) możliwość lokalizacji składów, magazynów, budynków gospodarczych;
- 3) 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;
- 4) 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 ZC ustala się, z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz, zabudowa związana funkcjonalnie z cmentarzem;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy istniejącej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 26. Dla terenów 1E, 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna w zakresie przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej;
- 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 1EF, 2EF ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;
- 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 K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna związana z gospodarką ściekową;
- 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 dla terenu 1K; od 0,01 do 1 dla terenu 2K,
 - c) wskaźnik zabudowy: 0,1 dla terenu 1K; 0,9 dla terenu 2K,
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 29. Dla terenów 1EW - 12EW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 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 1ZL - 19ZL ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

§ 31. Dla terenów 1WS - 20WS ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

§ 32. Dla terenów 1R - 31R ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

§ 33. Dla terenów 1KDZ - 11KDZ ustala się przeznaczenie: droga publiczna zbiorcza.

§ 34. Dla terenów 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie: droga publiczna lokalna.

§ 35. Dla terenów 1KDD - 3KDD ustala się przeznaczenie: droga publiczna dojazdowa.

§ 36. Dla terenów 1KDW - 13KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

§ 37. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla terenów 1R - 31R, 1ZL - 19ZL lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla pozostałych terenów lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

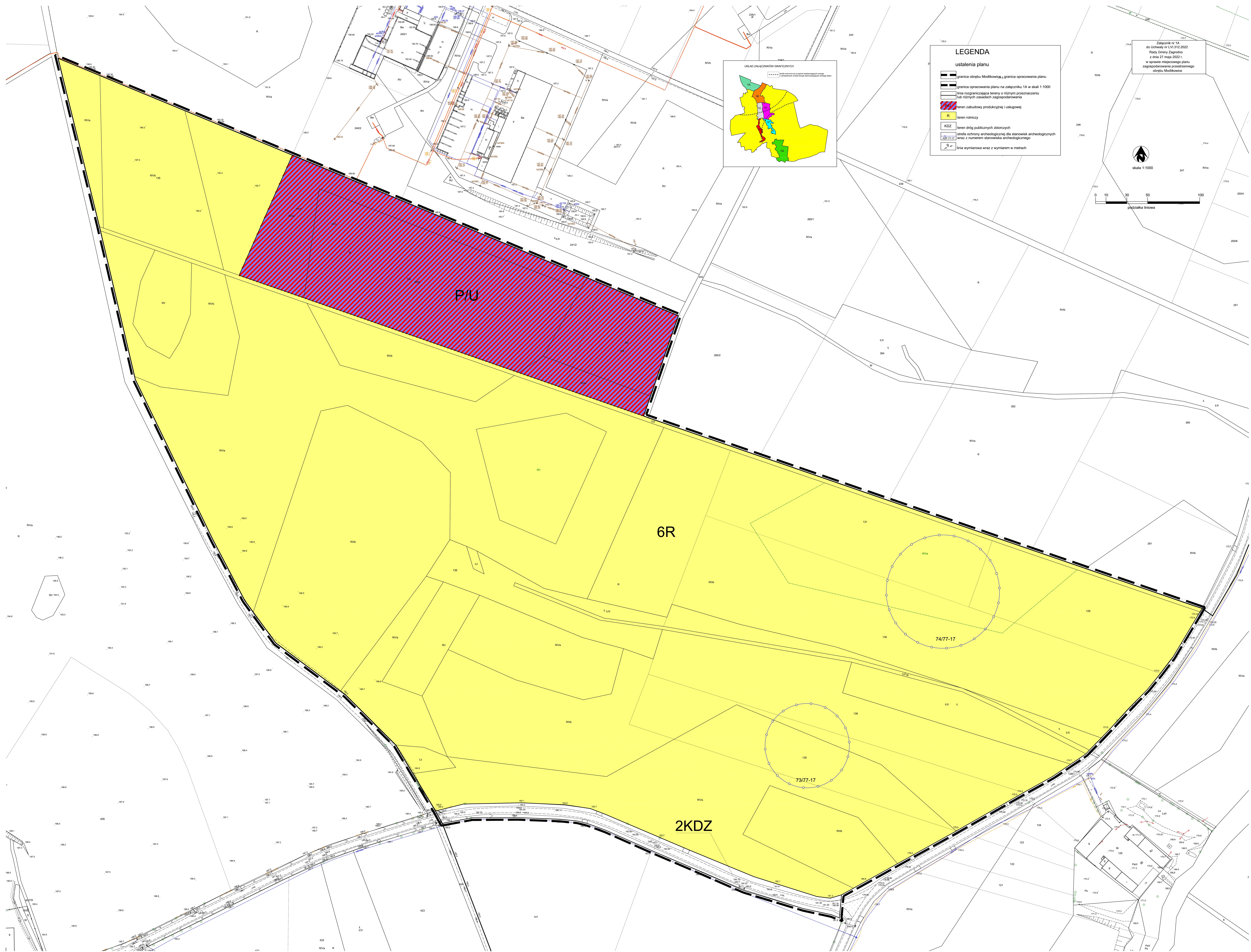
§ 38. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

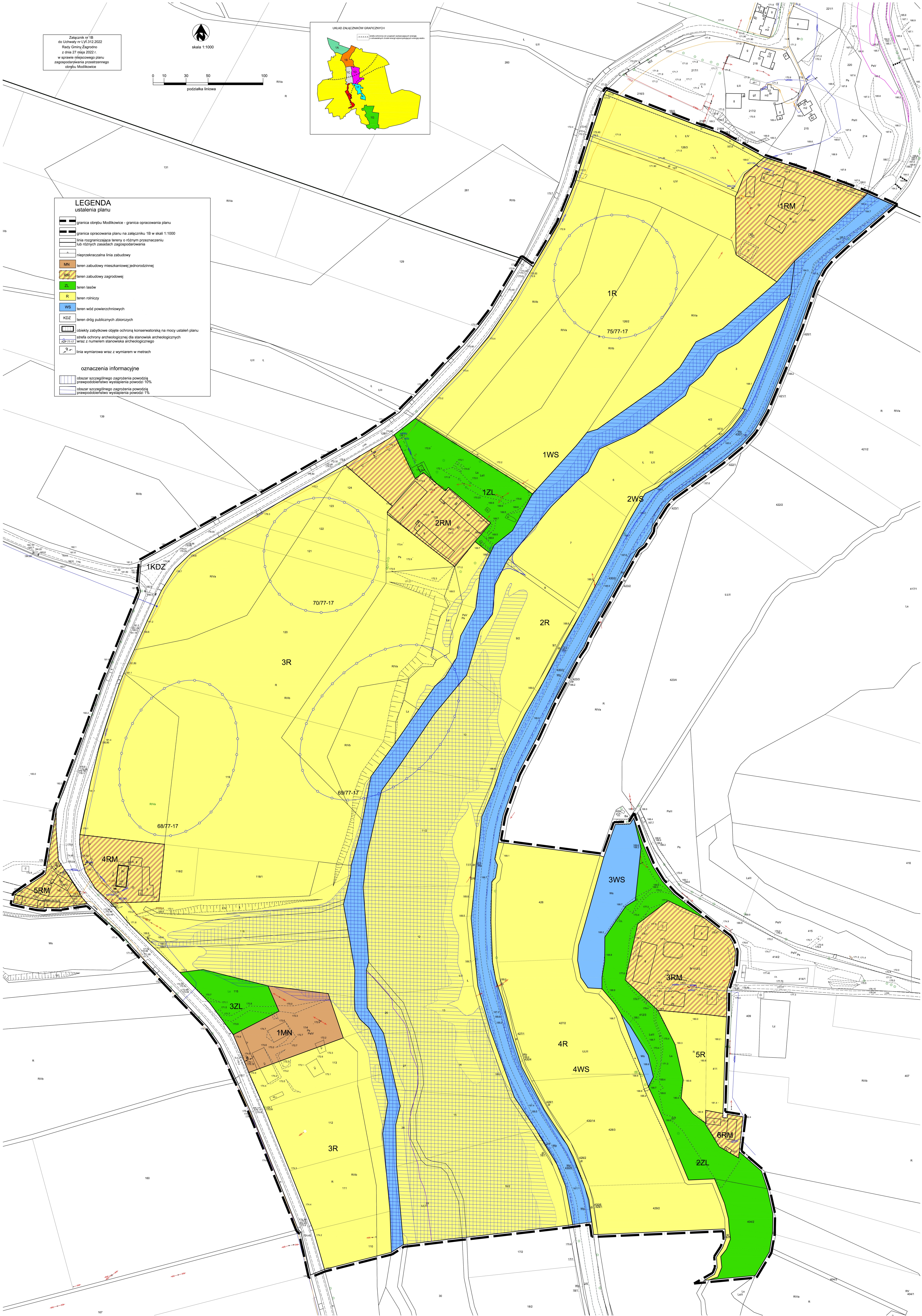
§ 39. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 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:
Walenty Luszniowski

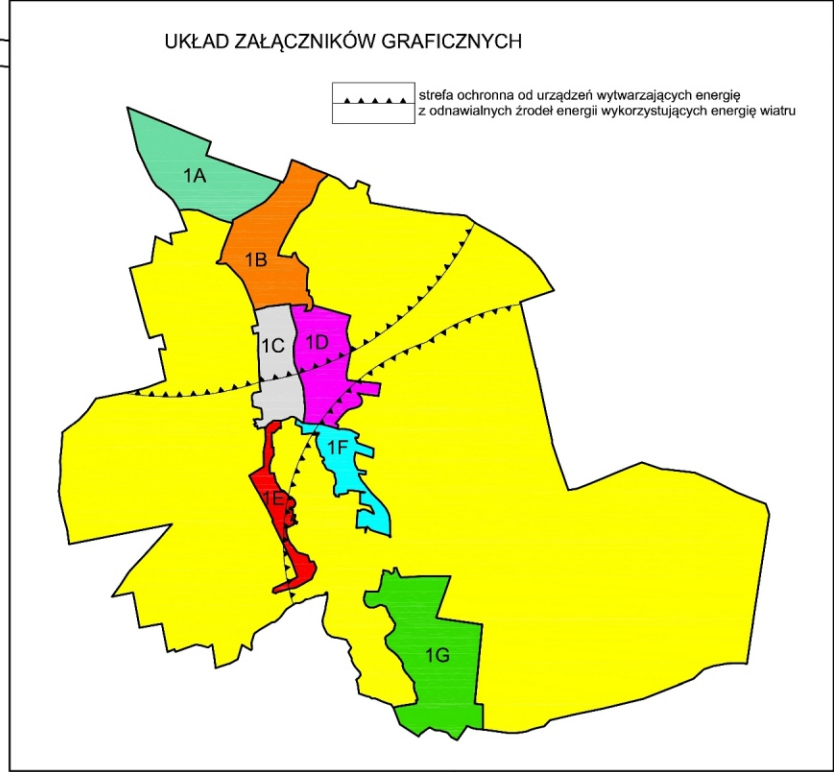
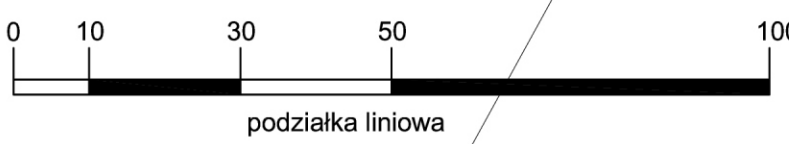




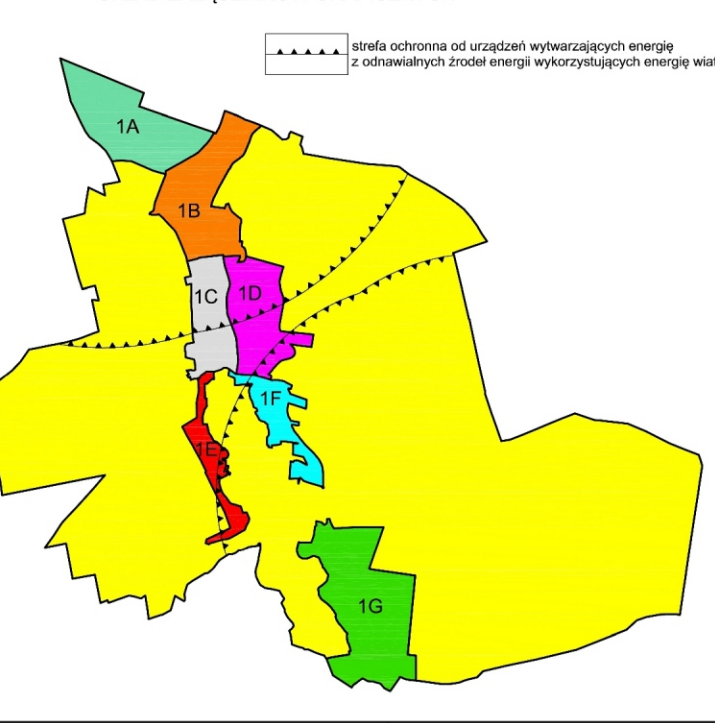
Załącznik nr 18
do Uchwały nr L.VI.312.2022
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obszaru Modkowiec



skala 1:1000



URZĄD GMINY MODKOWIEC

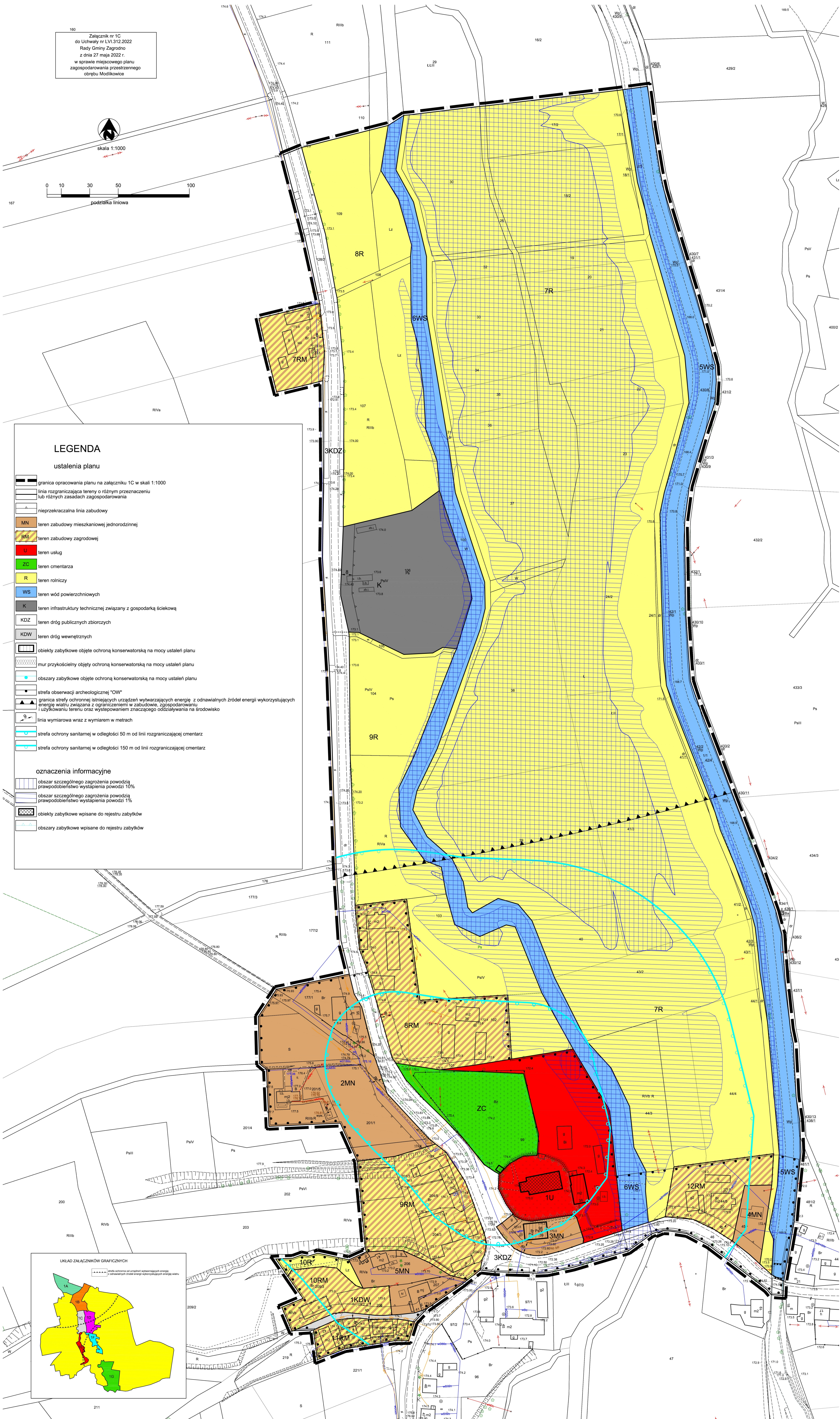


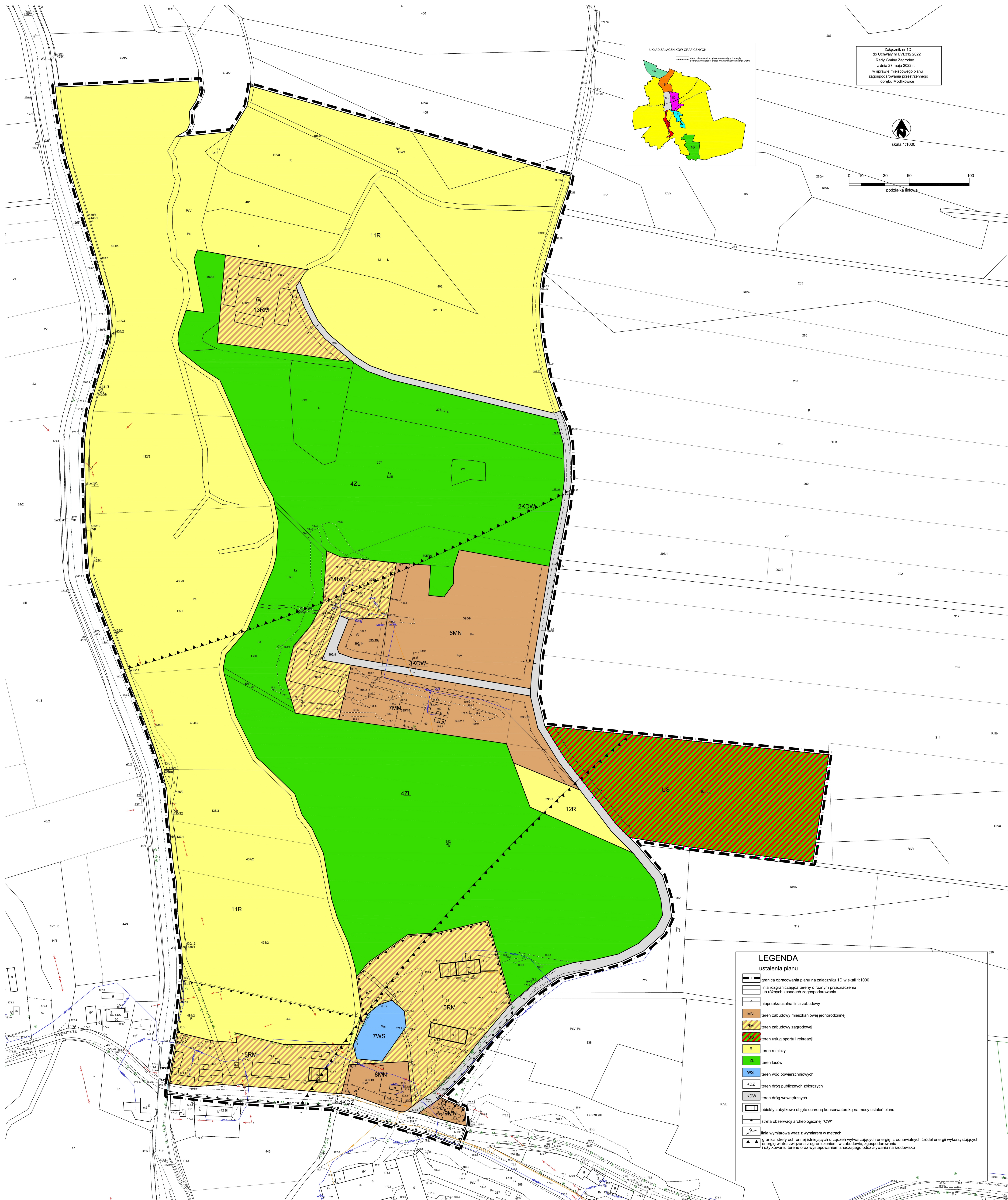
LEGENDA ustalenia planu

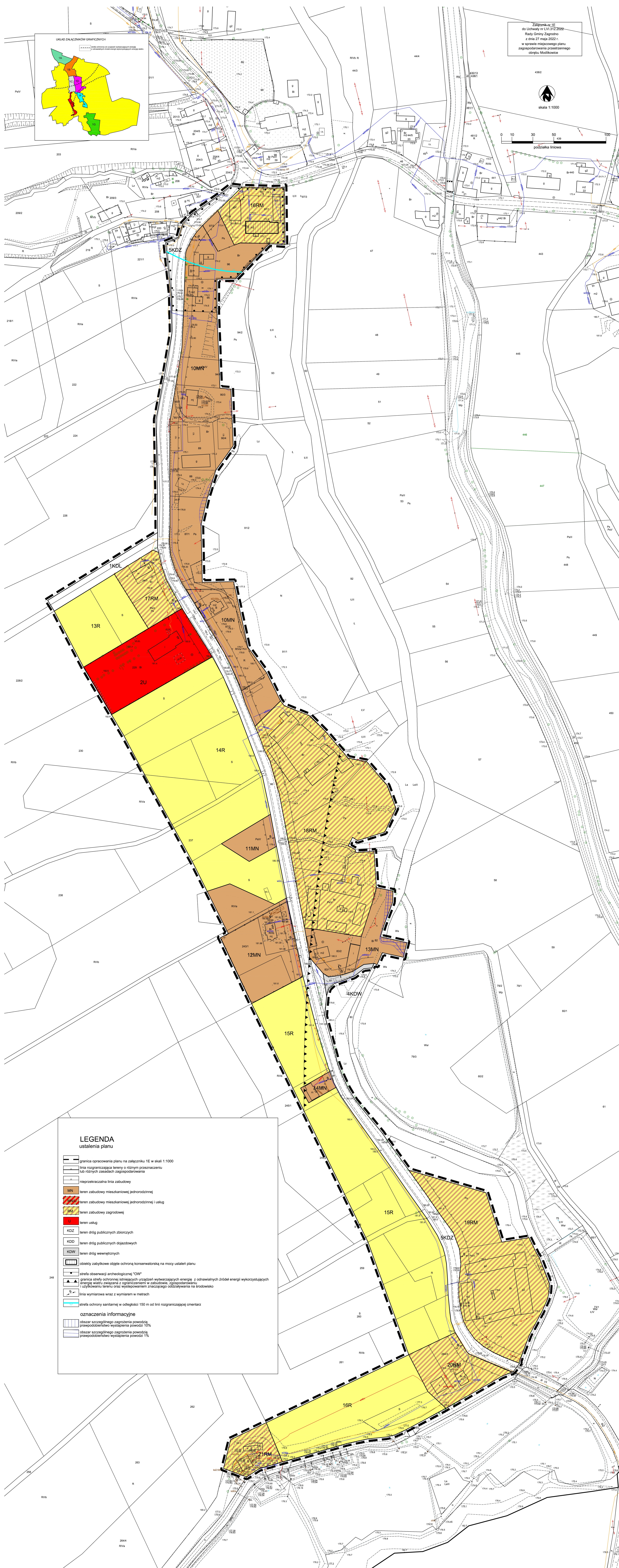
- granicę obszaru Modkowiec - granicę opracowania planu
- granicę opracowania planu na załączniku 18 w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- ZL teren lasów
- R teren rolniczy
- WS teren wód powierzchniowych
- KDZ teren dróg publicznych zbiorczych
- obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- g linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

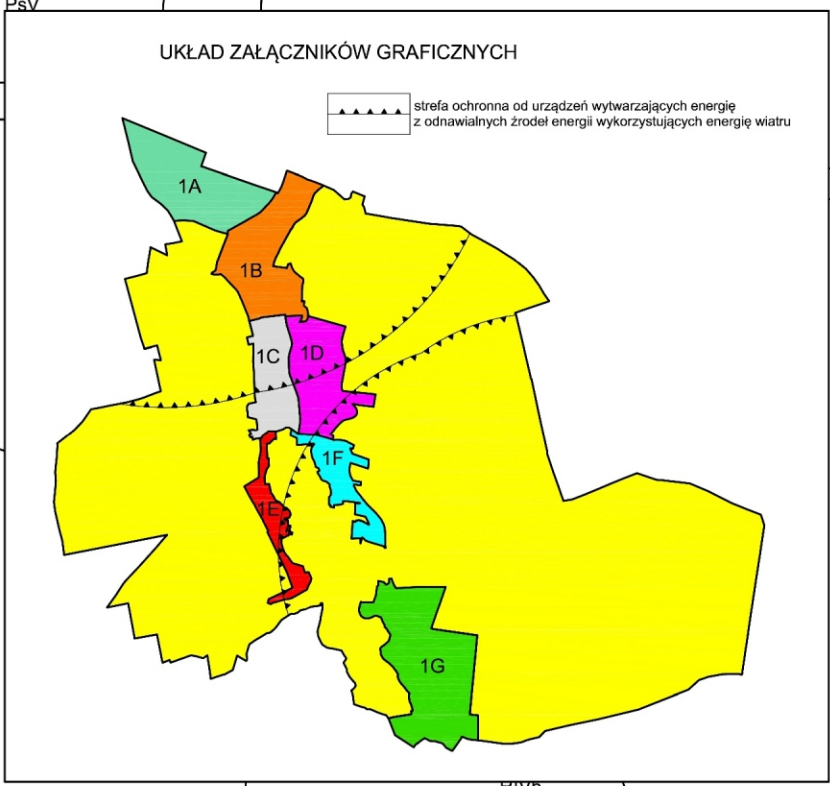
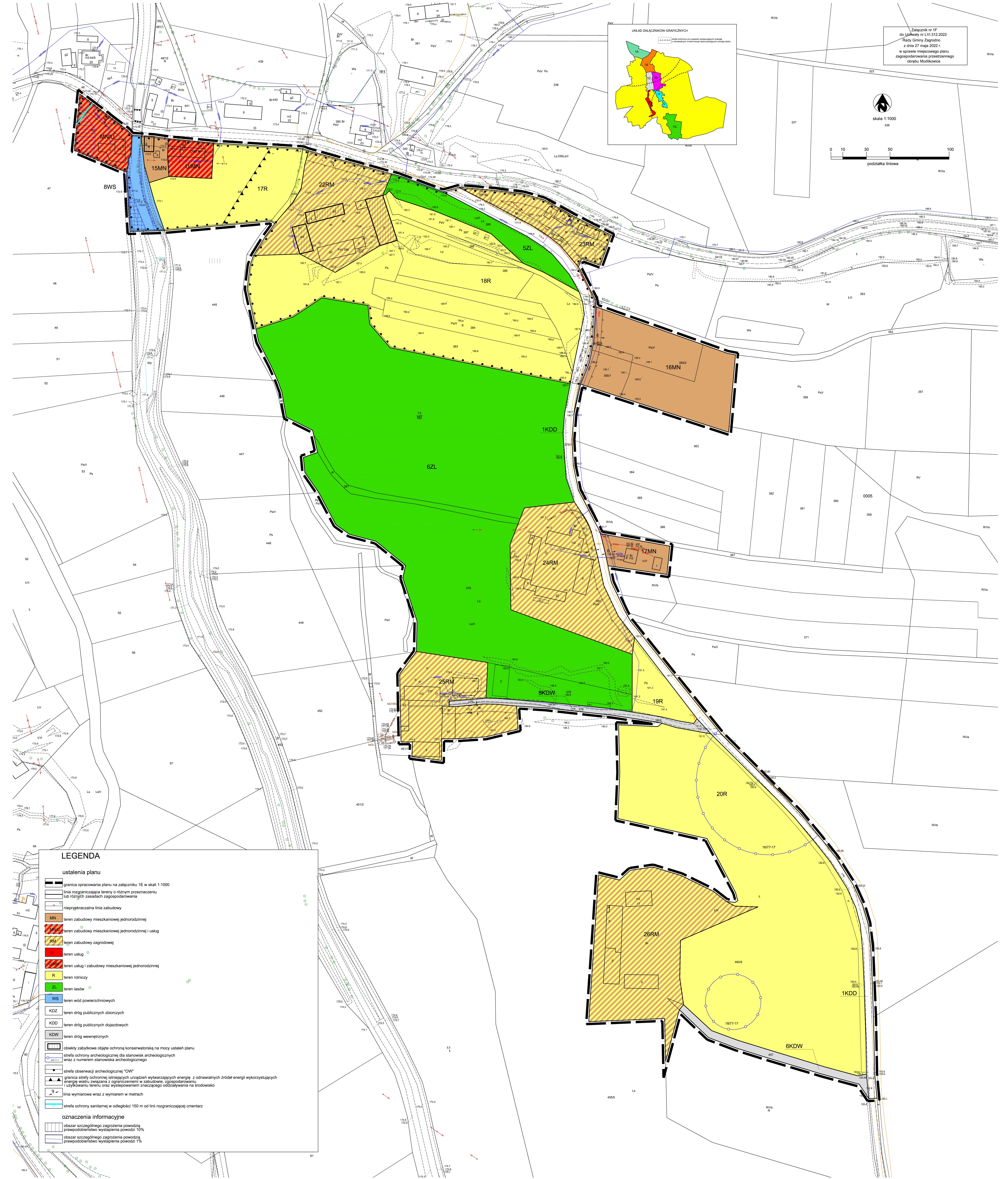
oznaczenia informacyjne

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%









Załącznik nr 1F
do Uchwały nr LV.1312.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obrotu Modlikowice



skala 1:1000



podziałka liniowa

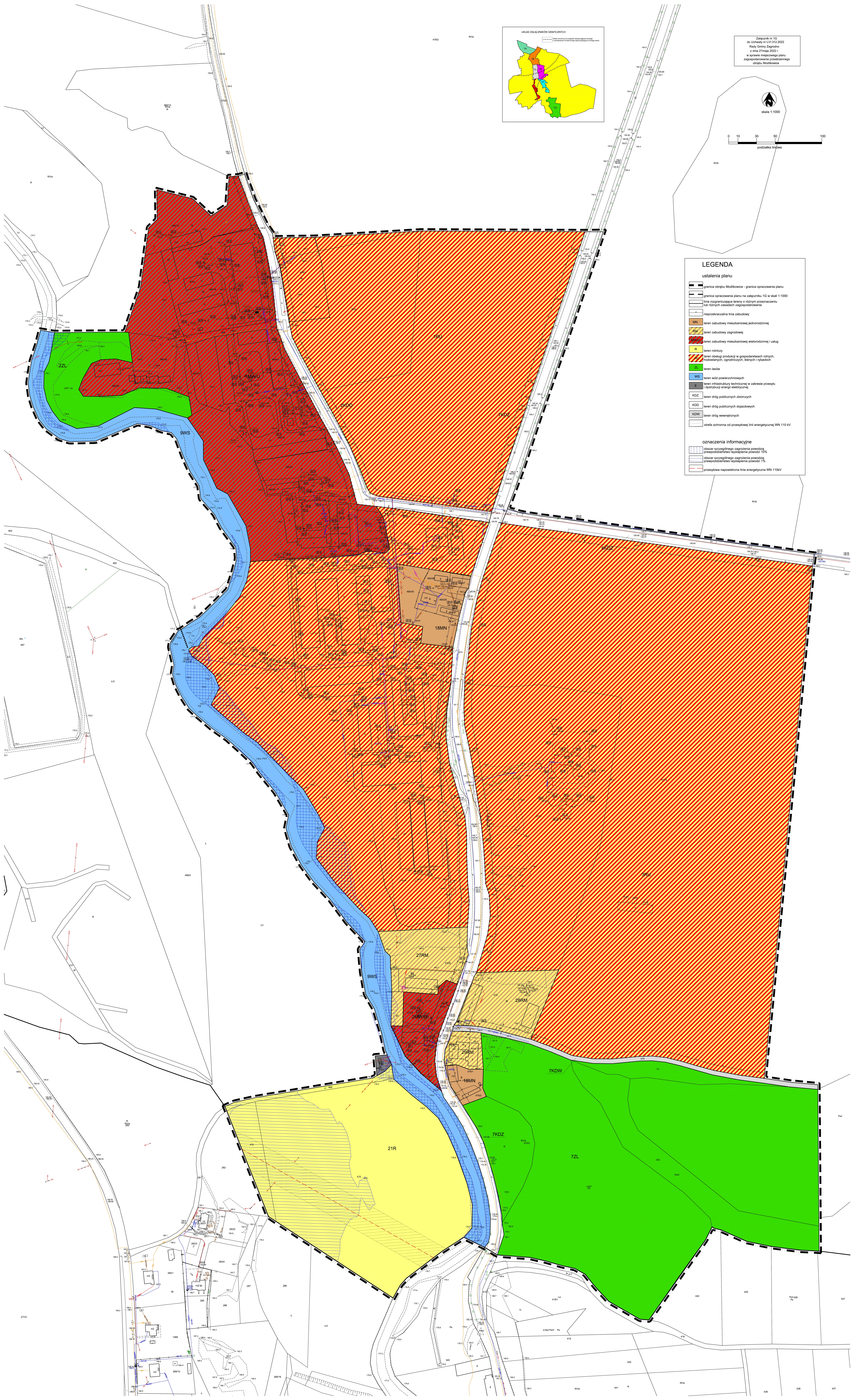
LEGENDA

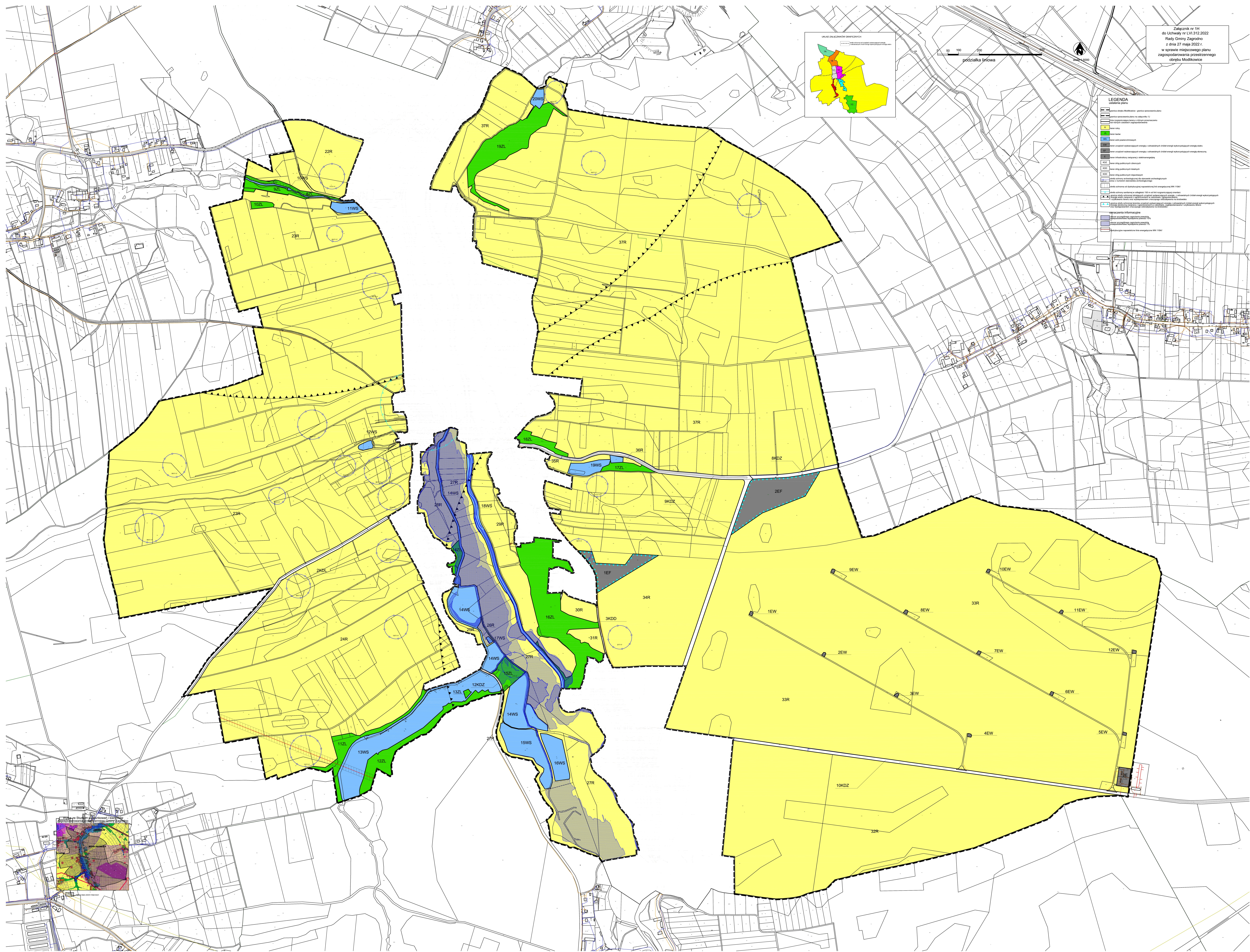
ustalenia planu

- granicza opracowania planu na załączniku 1E w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- RM teren zabudowy zagrodowej
- U teren usług
- R teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren rolniczy
- ZL teren lasów
- WS teren wód powierzchniowych
- KDZ teren dróg publicznych zbiorczych
- KDD teren dróg publicznych dojazdowych
- KDW teren dróg wewnętrznych
- objekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- strefa obserwacji archeologicznej "OW"
- granicza strefy ochronnej istniejących wydzielających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, zwaną z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od linii rozgraniczającej omiotarz

oznaczenia informacyjne

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI.312.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2022 r. do 4 maja 2022 r. Do dnia 18 maja 2022 r. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wniesiono dwie uwagi.

Pierwsza uwaga dotyczyła przeznaczenia działek nr 208, 209/3, 209/2 pod zabudowę zagrodową. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie w zakresie dotyczącym działki nr 208. Przeznaczenie pozostałych działek pod zabudowę zagrodową narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno, w związku z czym w tym zakresie uwaga została rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Druga uwaga dotyczyła przeznaczenia działek 118/1 i 118/2 pod zabudowę zagrodową. Uwaga została rozpatrzona negatywnie, ponieważ przeznaczenie działek 118/1 i 118/2 pod zabudowę zagrodową narusza ustalenia studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI.312.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obrębu Modlikowice w gminie Zagrodno.**

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyposażony jest w sieć wodociągową. W zakresie odprowadzenia ścieków zapisy planu dopuszczają rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi, w związku z czym nie wystąpią koszty związane z budową infrastruktury.
2. Rozbudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.
3. Finansowanie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, dotacji i funduszy z programów celowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI.312.2022

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 27 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę