



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 czerwca 2023 r.

Poz. 3604

### UCHWAŁA NR LXVIII.414.2023 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 30 maja 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII.220.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno, 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., zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. 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.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie, wyznaczone przez główną kalenicę oraz dolne i szczytowe krawędzie dachu; za dach dwuspadowy uznaje się także dach naczółkowy; nachylenie głównych połaci określono w przepisach szczegółowych;
- 2) dachu jednospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający jedną główną połacie dachową, wyznaczoną przez górną, dolną i szczytowe krawędzie dachu, nachyloną pod kątem od 20 do 45°;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połacie do 12°;
- 4) głównej połacie dachowej – należy przez to rozumieć płaszczyznę wyznaczoną przez główne krawędzie dachu;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem:
  - a) okapów, gzymsów, daszków, osłon, balkonów, galerii, ganków, werand i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schodów, tarasów, ramp, pochylni, wind i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować ścianę zewnętrzną nadziemnej części budynku, przy czym:
  - a) okapy, gzymsy, daszki, osłony, balkony, galerie, ganki, werandy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy i inne podobne elementy budynku mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 7) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym miejscu jego posadowienia do najwyżej położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

**§ 3.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 7) obiekt objęty ochroną konserwatorską – budynek;
- 8) obiekt objęty ochroną konserwatorską – most drogowy (kamienny);
- 9) obiekt objęty ochroną konserwatorską – most drogowy (stalowy);
- 10) obiekt objęty ochroną konserwatorską – taras widokowy;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego);
- 12) strefa obserwacji archeologicznej OW;
- 13) zabytek archeologiczny;
- 14) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 10%);
- 15) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 1%);
- 16) strefa oddziaływania elektrowni wiatrowej.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) ochrona i zachowanie cieków naturalnych, kanałów i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) budowę i przebudowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę lub wymagających zgłoszenia, związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) remont i przebudowę:
  - a) istniejących budynków, które znajdują się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) istniejących budynków, których część znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym, w przypadku ich rozbudowy i nadbudowy, należy uwzględnić tę linię.

**§ 5. 1.** Na obszarze chronionego krajobrazu „Grodziec” obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na ten obszar, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych oraz zakaz zabudowy, w tym nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obiektów służących do ochrony przed powodzią. W przypadku przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych należy uwzględnić ryzyko powodzi. Obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe istniejących budynków o innej funkcji.

4. W strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

**§ 6.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – terenów komunikacji i terenów sportu i rekreacji: dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 7.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej, cmentarzy, terenów wód powierzchniowych śródlądowych, terenów dróg, terenów infrastruktury technicznej.

**§ 8.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
- b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 2 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy,
  - c) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - d) budynki mieszkalne wielorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy,
  - e) budynki mieszkalne w gospodarstwach rolnych: 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - f) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1,
  - g) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
  - h) budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji: 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
  - i) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,
  - j) miejsca do parkowania powinny być urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
  - k) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa danego budynku nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem lit. l,
  - l) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej danego budynku o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tej części budynku, która powiększa powierzchnię użytkową tego budynku o więcej niż 50%,
  - m) w przypadku budynków o różnych funkcjach liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji tych budynków;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków – park (wpis nr A/3414/668/L, decyzja z dnia 27 grudnia 1983 r.), oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ochrona zabytku, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;



- 3) określa się strefę ochrony konserwatorskiej (granice historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, ustala się:
- a) nakaz zachowania elementów historycznego układu ruralistycznego, w tym układu i gabarytów historycznej zabudowy zagrodowej, budowli i elementów infrastruktury świadczących o dawnym rozwoju wsi, kompozycji zieleni, historycznych podziałów parcelacyjnych oraz przebiegu dróg i ciągów pieszych,
  - b) stosowanie do wykończenia powierzchni elewacji wyłącznie następujących materiałów:
    - tynku w odcieniu bieli lub beżu,
    - cegły (w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglastej czerwieni), przy czym ten materiał może być użyty tylko do wykonania detali architektonicznych,
    - nieoszlifowanego piaskowca, występującego tradycyjnie w rejonie obszaru objętego planem, przy czym ten materiał może być użyty tylko do wykonania detali architektonicznych,
    - okładziny z drewna, pod warunkiem, że nie zajmuje ona więcej niż 30% powierzchni elewacji,
  - c) dla nowych budynków mieszkalnych (ich głównej bryły) – stosowanie rzutu poziomego na planie prostokąta,
  - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: arkady, attyki, kolumny, wieże, wykusze,
  - e) zakaz lokalizacji masztów, wież, kominów, elektrowni wiatrowych lub innych podobnych obiektów budowlanych mogących naruszyć lub zmienić wygląd układu ruralistycznego,
  - f) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – zakaz sytuowania budynków garażowych i gospodarczych przed linią wyznaczoną przez frontową ścianę budynku mieszkalnego;
- 5) nakaz, o którym mowa w pkt 4 lit. b, nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, jeżeli posiadają one również inne cechy;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 4 lit. d, nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, jeżeli posiadają one takie elementy;
- 7) określa się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu:
- a) budynki,
  - b) most drogowy (kamienny),
  - c) most drogowy (stalowy),
  - d) taras widokowy;
- 8) dla obiektów, o których mowa w pkt 7 lit. a, ustala się:
- a) nakaz zachowania:
    - bryły,
    - gabarytów,
    - pierwotnej geometrii, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu,
    - wielkości i położenia pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych budynku,
    - pierwotnej formy, kolorystyki i typu konstrukcji okien i drzwi zewnętrznych,
    - pierwotnej kompozycji i wystroju architektonicznego oraz kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji,

- b) zakaz ocieplenia (od zewnątrz) ścian zewnętrznych wykończonych cegłą, szlachetnym tynkiem, posiadających oryginalne detale architektoniczne oraz ścian szachulcowych lub ryglowych, a także mocowania na tych ścianach okładzin elewacyjnych,
  - c) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, od strony eksponowanej elewacji i połaci dachu,
  - d) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana ich parametrów użytkowych lub technicznych, z zastrzeżeniem lit. a-c;
- 9) dla obiektów, o których mowa w pkt 7 lit. b-d, obowiązuje nakaz ich zachowania;
- 10) określa się zabytki archeologiczne, oznaczone na rysunku planu;
- 11) na terenach, na których znajdują się zabytki archeologiczne, mogą być wymagane badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 12) określa się strefę obserwacji archeologicznej OW, oznaczoną na rysunku planu;
- 13) w strefie, o której mowa w pkt 12, mogą być wymagane badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 10.** Dla wszystkich terenów określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

**§ 11.** Teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki wolno stojące, budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) budynek mieszkalny: 10 m,
  - c) budynek garażowy i gospodarczy oraz wiata: 6 m,
  - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) budynek mieszkalny na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN,: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°,

- c) budynek mieszkalny na terenie 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 18MN, 19MN, 27MN, 30MN, 31MN, 45MN, 46MN, 47MN: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°,
- d) budynek garażowy i gospodarczy oraz wiata: dach jednospadowy lub dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°, przy czym, w przypadku budynków wolno stojących, geometria dachu taka sama jak budynków mieszkalnych;
- 9) pokrycie dachu:
- a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
- b) inne budynki oraz wiaty: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpiówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpiówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;
- 10) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (z wyjątkiem wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej):
- a) w przypadku budynków mieszkalnych wolno stojących na terenie 2MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN, 27MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 45MN, 47MN: 800 m<sup>2</sup>,
- b) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenie 2MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN, 27MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 45MN, 47MN: 400 m<sup>2</sup>.
- § 12. Teren 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU:**
- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- c) funkcję usługową należy rozumieć jako budynki oraz obiekty i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemieślnicze), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
- d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
- e) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej;
- 2) forma budynków mieszkalnych: budynki wolno stojące, budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,
- b) budynek garażowy i gospodarczy oraz wiata: 6 m,
- c) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
- d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

## 8) geometria dachu:

- a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
- b) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy na terenie 1MU, 2MU, 4MU, 5MU, 6MU: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°,
- c) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy na terenie 3MU: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°,
- d) budynek garażowy i gospodarczy oraz wiata: dach jednospadowy lub dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°, przy czym, w przypadku budynków wolno stojących, geometria dachu taka sama jak budynków mieszkalnych;

## 9) pokrycie dachu:

- a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
- b) inne budynki oraz wiaty: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpiówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpiówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;

10) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

**§ 13. Teren 1MW, 2MW:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozumianej jako budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) budynek mieszkalny na terenie 2MW: dach płaski lub dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°,
  - c) inne budynki oraz wiaty na terenie 2MW: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°;
- 8) pokrycie dachu (nie dotyczy dachu płaskiego na terenie 2MW): dachówka ceramiczna lub cementowa, karpiówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpiówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 10) tereny znajdują się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 14. Teren 1U:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej rozumianej jako budynki oraz obiekty i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°;
- 8) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne.

#### § 15. Teren 1US:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji, rozumiany jako obiekty i urządzenia przeznaczone do celów sportowych i rekreacyjnych;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°;
- 8) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### § 16. Teren 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) usytuowanie systemów, urządzeń i budowli, o których mowa w pkt 2, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń wodnych oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych: 8 m;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń służących do rekreacji: 5 m;
- 6) część terenu 12R znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) część terenu 8R, 11R, 13R, 19R, 21R znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

#### § 17. Teren 1RU:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
  - b) dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) inne budynki oraz wiaty: 10 m,
  - c) inne obiekty budowlane 12 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) inne budynki oraz wiaty: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°;
- 8) pokrycie dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) inne budynki oraz wiaty: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglasczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;
- 9) część terenu znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 18.** Teren 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM, 58RM, 59RM, 60RM, 61RM, 62RM, 63RM, 64RM, 65RM, 66RM, 67RM, 68RM, 69RM:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny: 10 m,
  - b) budynek gospodarczy lub inwentarski oraz wiata: 10 m,
  - c) obiekt gospodarczy związany z produkcją rolną i uzupełniający zabudowę zagrodową: 8 m,
  - d) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - e) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu:
  - a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
  - b) budynek mieszkalny na terenie 1RM, 2RM, 3RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM, 58RM, 59RM: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°,
  - c) budynek mieszkalny na terenie 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 60RM, 61RM, 62RM, 63RM, 64RM, 65RM, 66RM, 67RM, 68RM, 69RM: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°,

- d) inne budynki oraz wiaty na terenie 1RM, 2RM, 3RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM, 58RM, 59RM: dach dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 40 do 45°;
- e) inne budynki oraz wiaty na terenie 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 60RM, 61RM, 62RM, 63RM, 64RM, 65RM, 66RM, 67RM, 68RM, 69RM: dach jednospadowy lub dwuspadowy, którego główne połacie nachylone są pod kątem od 30 do 45°;

8) pokrycie dachu:

- a) budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wyglądem,
- b) inne budynki oraz wiaty: dachówka ceramiczna lub cementowa, karpiówka lub zakładkowa, dopuszcza się blachę dachówkopodobną w kształcie dachówki karpiówki lub zakładkowej, dachy w kolorze ceglastoczerwonym matowym; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne;

9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 19.** Teren 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) część terenu 11ZL, 15ZL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 20.** Teren 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA:

- 1) przeznaczenie: grunty do zalesienia;
- 2) nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 21.** Teren 1ZP, 2ZP:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) część terenu 1ZP znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) część terenu 1ZP znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 22.** Teren 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) część terenu 1ZN, 2ZN, 3ZN, 6ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 14ZN, 16ZN znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 23.** Teren 1WS, 2WS:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 24. Teren 1W, 2W:**

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna.

**§ 25. Teren 1E, 2E:**

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) geometria dachu: dowolna.

**§ 26. Teren 1KDZ:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27. Teren 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) część terenu 1KDL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 28. Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) część terenu 8KDD znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 29. Teren 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) część terenu 8KDW znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 30. Teren 1KDPJ, 2KDPJ:**

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 31. Teren 1KDP, 2KDP:**

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;



2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

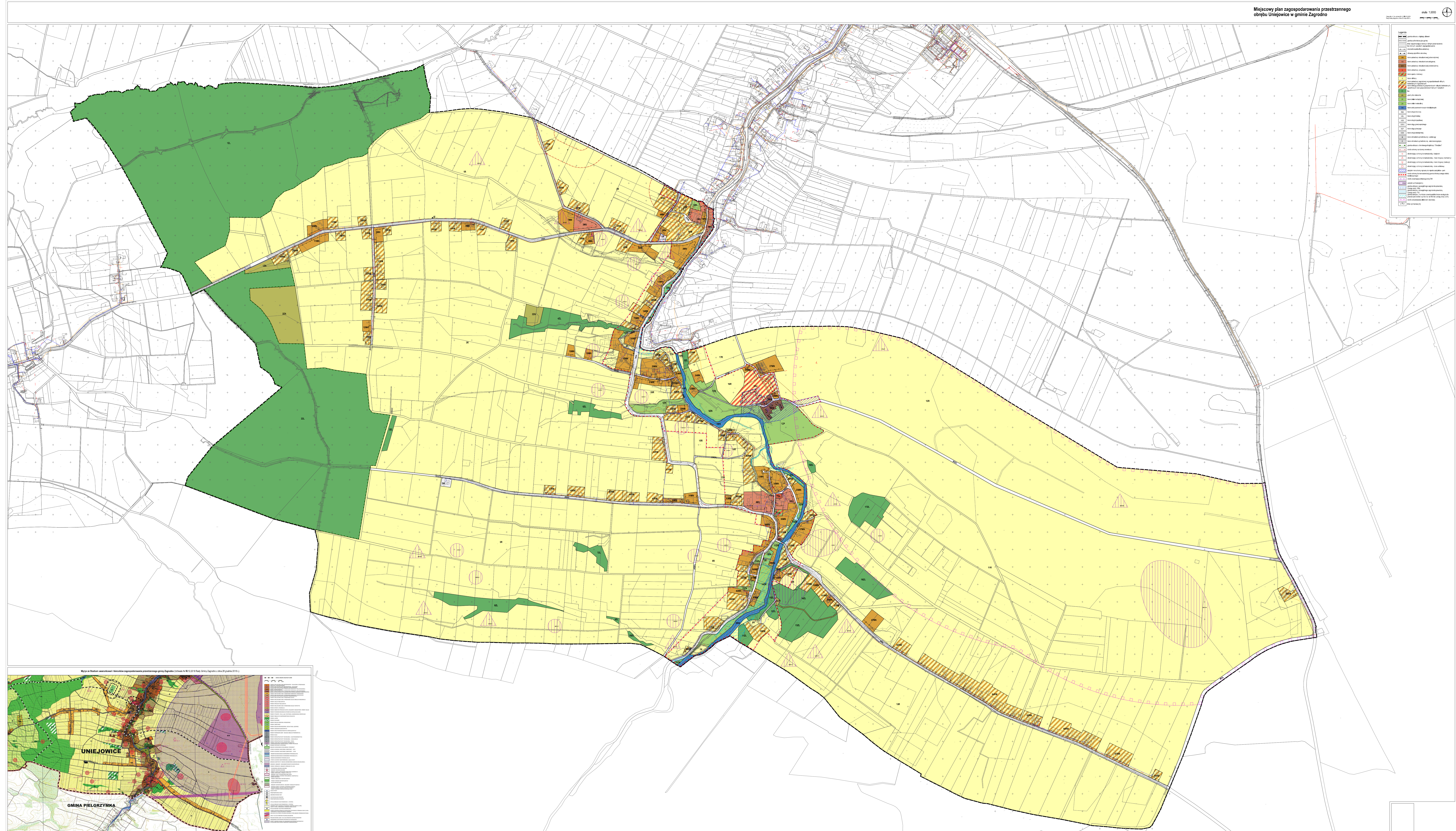
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zagrodno:  
**Walenty Luszniowski**

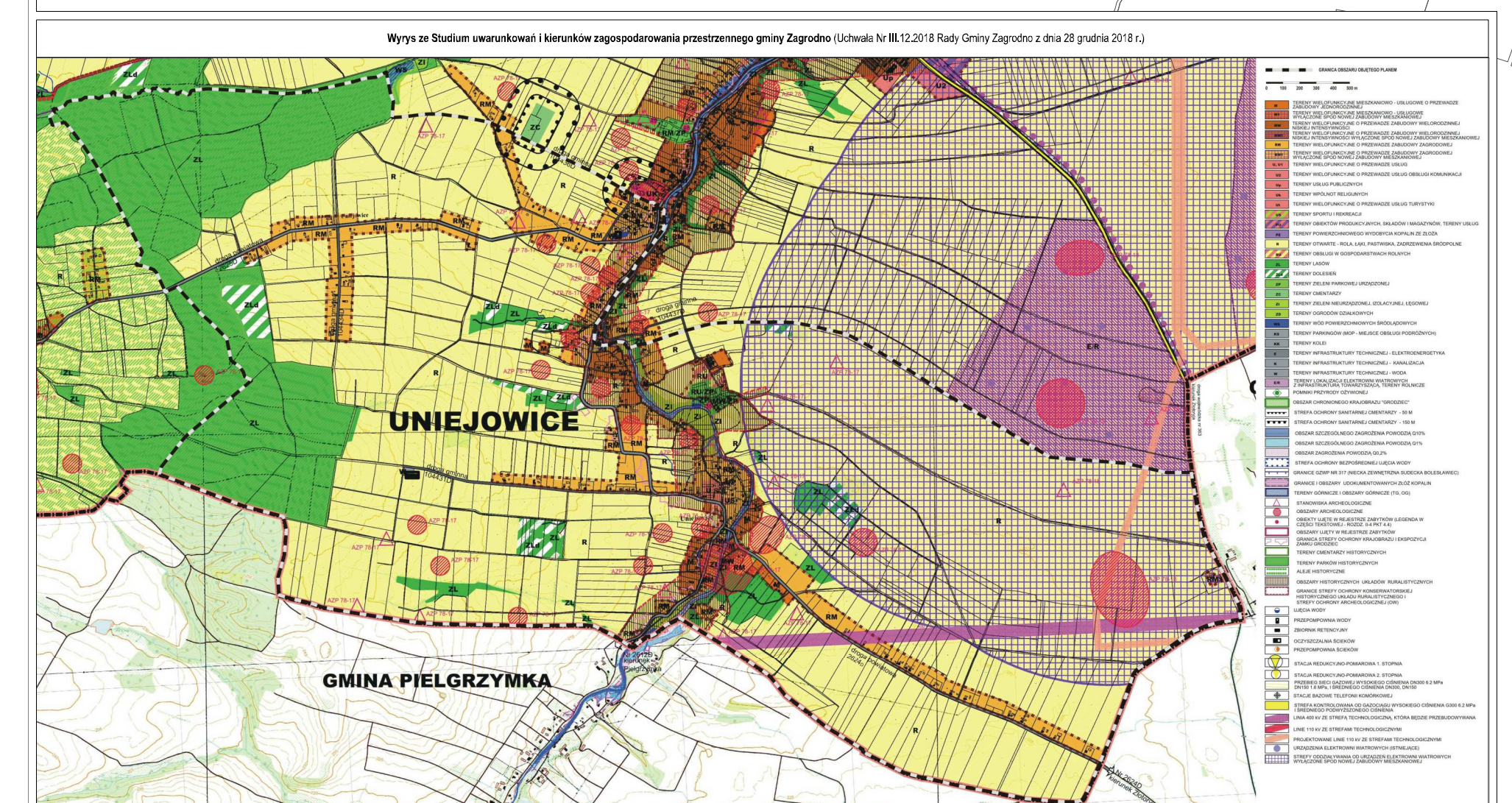


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
obręb Uniejowice w gminie Zagrodno

skala 1:2000



- LEGENDA
- [Symbol] teren o znaczeniu historycznym
  - [Symbol] teren o znaczeniu kulturalnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu krajoznawczym
  - [Symbol] teren o znaczeniu przyrodniczym
  - [Symbol] teren o znaczeniu ekologicznym
  - [Symbol] teren o znaczeniu rekreacyjnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu sportowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu usługowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu mieszkaniowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu przemysłowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu technicznym
  - [Symbol] teren o znaczeniu rolniczym
  - [Symbol] teren o znaczeniu leśnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu wodnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu przyrodniczym
  - [Symbol] teren o znaczeniu ekologicznym
  - [Symbol] teren o znaczeniu rekreacyjnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu sportowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu usługowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu mieszkaniowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu przemysłowym
  - [Symbol] teren o znaczeniu technicznym
  - [Symbol] teren o znaczeniu rolniczym
  - [Symbol] teren o znaczeniu leśnym
  - [Symbol] teren o znaczeniu wodnym





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII.414.2023  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 30 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga i została uwzględniona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII.414.2023  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 30 maja 2023 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Zagrodno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII.414.2023

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 30 maja 2023 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**