

**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAGRODNO**

Opracowanie:

mgr inż. Joanna Chmielewska – Kowalska – główny projektant
mgr inż. Marcin Kowalski –projektant

Współpraca z ramienia Urzędu Gminy Zagrodno:

mgr. inż. Małgorzata Modras

- I. WSTĘP**
 - 1. Podstawy formalno-prawne opracowania**
 - 2. Przedmiot opracowania**
 - 3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne**
- II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZAGRODNO**
 - 1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Zagrodno**
 - 2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**
 - 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania**
 - 1) obszary chronione oraz inne formy ochrony przyrody
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - 3) obszary gruntów zmeliorowanych
 - 4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - 5) strefy ochronne ujść wody
 - 6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
 - 7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji
 - 8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
 - 9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych
 - 10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
 - 11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne
 - 12) obszary ograniczonego użytkowania
 - 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
 - 14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
 - 15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
 - 16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne
 - 17) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
 - 18) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
 - 4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami**
 - 1) Obiekty infrastruktury społecznej
 - 2) Infrastruktura transportowa
 - 3) Infrastruktura techniczna
 - 5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**
 - 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
 - 7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary na których określono według obowiązujących planów miejscowych przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej**
 - 8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy**
 - 9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**
- III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO**
 - 1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych**
 - 2. Obszary uzupełnień zabudowy w tym w ramach istniejącej zabudowy**

I. WSTĘP

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

„Plan ogólny Gminy Zagrodno” sporządzono na podstawie:

- Uchwały nr II.7.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zagrodno;
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest „Plan Ogólny Gminy Zagrodno” w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z:

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno przyjęte uchwałą nr III.12.2018 2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018;
- strategii rozwoju gminy Zagrodno na lata 2021-2025 przyjętej uchwałą nr XLVIII.268.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Zagrodno na lata 2021-2025 r.;
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- zasięgów obszarów chronionych znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem,
- zasięgów w obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny stref oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne

W ramach prac planistycznych dokonano analizę i ocenę obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Oparto się o analizę piśmiennictwa, materiałów źródłowych, obowiązujących aktów prawnych oraz uwarunkowań środowiskowych i antropogenicznych.

Wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
- Strategia Rozwoju Gminy Zagrodno na lata 2021-2025 przyjętej uchwałą nr XLVIII.268.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 listopada 2021 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno, Uchwała nr III.12.2018 2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (działka nr 358) Uchwała nr XXII/121/96 Rady Gminy w Zagrodnie z dnia 17 maja 1996 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (działka nr 265/2) Uchwała nr XXII/153/96 Rady Gminy w Zagrodnie z dnia 6 listopada 1996 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod modernizację odcinka szlaku kolejowego E-30 obręb Radziechów gmina Zagrodno Uchwała nr XXXXVIII/202/06 Rady Gminy Zagrodno z dnia 4 sierpnia 2006 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod eksploatację kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów Uchwała nr XI/56/07 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 października 2007 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisin Uchwała nr VIII.47.2011 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 czerwca 2011 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki 443/1 w Radziechowie Uchwała nr LIV/307/2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 7 kwietnia 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów Uchwała nr LVI.313.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 maja 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów Uchwała nr LVI.314.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 maja 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Jadwisin Uchwała nr LVI.315.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 maja 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów etap 1 Uchwała nr LVII.322.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 10 czerwca 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów etap 2 Uchwała nr LXIII.366.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 listopada 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Olszanica Uchwała nr LXVIII.413.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 maja 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice Uchwała nr LXVIII.414.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 maja 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno Uchwała nr LXX.420.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 23 czerwca 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Grodziec w gminie Zagrodno Uchwała nr LXXII.437.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 września 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów Uchwała nr LXXIII.452.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 października 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno Uchwała nr LXXIII.453.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 października 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice Uchwała nr LXXV.476.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 grudnia 2023 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin Uchwała nr III.14.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 2 października 2024 r.;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów
Uchwała nr VII.39.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 2 października 2024 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów
Uchwała nr VII.40.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 2 października 2024 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów
Uchwała nr XI.65.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 grudnia 2024 r.;
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Zagrodno
Zarządzenie nr 0050.14.2015 Wójta Gminy Zagrodno z dnia 3 marca 2015 r.;
- Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Zagrodno;
- Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obszaru Gminy Zagrodno format GML.
- Uchwała Nr XXII.135.2025 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Zagrodno na lata 2026-2035

PROJEKT

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZAGRODNO

1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Zagrodno

Gmina Zagrodno położona jest w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim. Jest to gmina wiejska, położona w regionie Pogórza Kaczawskiego, w sąsiedztwie Pogórza Izerskiego i Kotliny Jeleniogórskiej. Charakteryzuje się zróżnicowanym krajobrazem – występują tu łagodne wzgórza, doliny rzeczne oraz obszary rolnicze.

Gmina leży w dorzeczu Kaczawy – przez jej teren przepływa rzeka Skora, która jest prawym dopływem Kaczawy. Teren gminy jest częściowo zalesiony i bogaty w tereny zielone, co sprzyja turystyce i rekreacji. Zagrodno jest oddalone o około 6 km na północny zachód od Złotoryi, co zapewnia bliskość do ważniejszych ośrodków miejskich w regionie.

Pod względem komunikacyjnym Gmina Zagrodno ma dość korzystne położenie. Przez jej teren przebiega droga wojewódzka nr 363, która łączy Złotoryję z Bolesławcem, a także stanowi ważny szlak komunikacyjny dla lokalnych mieszkańców i firm. Dzięki temu mieszkańcy mają stosunkowo łatwy dostęp do sąsiednich miast powiatowych oraz do autostrady A4, która znajduje się w niedalekiej odległości i umożliwia szybki dojazd do Wrocławia, Legnicy czy Zgorzelca.

Autostrada A4, która jest jedną z kluczowych arterii komunikacyjnych w Polsce, łączącą zachodnią i wschodnią część kraju. Najbliższy węzeł autostradowy, Jadwisin położony na obszarze gminy Zagrodno oraz węzeł Chojnów położony na obszarze gminy Chojnów. Autostrada A4 stanowi część europejskiego szlaku komunikacyjnego E40, który przebiega przez wiele państw, zapewniając szybkie połączenie z Niemcami na zachodzie (przejście graniczne w Zgorzelcu) oraz z Wrocławiem, Katowicami i Krakowem w kierunku wschodnim.

Bliskość autostrady A4 sprawia, że gmina Zagrodno jest dobrze skomunikowana zarówno z regionalnymi ośrodkami, jak i z międzynarodowymi trasami, co sprzyja rozwojowi transportu oraz handlu.

Gmina Zagrodno przyciąga miłośników turystyki zarówno krajoznawczej, jak i kulturowej. Najbardziej znanym miejscem jest malowniczo położony na wulkanicznym wzgórzu Zamek Grodziec – gotycko-renesansowa rezydencja odbudowana na początku XX wieku, dziś tętniąca życiem dzięki wystawom, nocnym zwiedzaniu oraz wydarzeniom takim jak majówki, Jarmark Bożonarodzeniowy czy Święto Wina i Miodu Pitnego. Obiekt oferuje także ciekawe ekspozycje archeologiczne i artystyczne, umiejętnie zabezpieczane pod kątem bezpieczeństwa i ochrony zabytku.

W samej gminie znajduje się szereg urokliwych zabytków: barokowy pałac w Grodźcu z XVII wieku, późnogotyckie i renesansowe kościoły w Brochocinie, Olszanicy, Radziechowie oraz klasycystyczne świątynie w Zagrodnie i Modlikowicach – wszystkie warte odwiedzenia ze względu na architekturę i misternie wykonane chrzcielnice, nagrobki czy kapliczki pokutne. Miejscem o szczególnym klimacie są niewielkie ruiny renesansowego dworu z XVI wieku w Zagrodnie oraz XIX-wieczny wiatrak w Radziechowie.

Turystyczna atrakcją są również zabytkowe mosty – kamienny most na drodze Pielgrzymka–Zagrodno z lat 80. XIX w. oraz most nad Skorą z 1879 roku, oba interesujące z punktu widzenia historii techniki i lokalnej inżynierii

Obszary leśne, głównie w rejonie Grodźca i Radziechowa, stanowią fragmenty naturalnych ekosystemów i pełnią funkcje ochronne oraz rekreacyjne. Oprócz lasów, w gminie można znaleźć liczne zadrzewienia śródpolne i aleje przydrożne, które wzbogacają krajobraz i stanowią korytarze ekologiczne.

W okolicach Modlikowic zlokalizowane są stawy, które pełnią funkcję retencyjną i stanowią siedlisko dla ptactwa wodnego i płazów.

Ponadto gmina leży w obrębie obszaru geologicznego Krainy Wygasłych Wulkanów wpisanej na listę światowego dziedzictwa UNESCO, co nadaje jej dodatkowej atrakcyjności – spotykane tu skały

wulkaniczne (np. bazalty w rejonie Grodźca) świadczące o wulkanicznej przeszłości tego obszaru. Wzgórza wulkaniczne, z których najbardziej znanym jest wzgórze Grodziec, oferują niezwykle panoramy i są magnesem dla turystów oraz pasjonatów geologii.

Klimat gminy ma cechy klimatu umiarkowanego, z przewagą wpływów kontynentalnych – zimy są zazwyczaj łagodne, a lata ciepłe, co sprzyja zarówno rolnictwu, jak i rekreacji na świeżym powietrzu.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, dalej plan województwa został przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku pod pozycją 4036.

Ustalenia planu województwa dla Gminy Zagrodno określają następujące cele rozwoju:

- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
 - Kierunki działania:
 - stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.
 - wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
 - Kierunki działania:
 - Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu.
 - Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.
 - Zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych.
 - Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy.

*Opracowano na podstawie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

1) obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody

Na obszarze Gminy Zagrodno występuje jeden obszar objęty obszarową formą ochrony przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Grodziec”*

- Podstawa prawna ustanowienia: Rozporządzenie Nr 31 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Grodziec" (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 317, poz. 3930).

- Lokalizacja: Granica obszaru biegnie od wsi Garnczary w kierunku południowo-wschodnim brzegiem lasów oraz potokiem Zimnik do pierwszych zabudowań wsi Zagrodno, gdzie skręca na południowy zachód brzegiem lasu. Następnie prowadzi drogą do wsi Grodziec obejmując zamek i dalej torami kolejowymi w kierunku wsi Raciborowice Dolne. Od torów kolejowych granica poprowadzona jest od strony zachodniej wzdłuż kompleksu leśnego do wsi Garnczary obejmując wieś Jurków.
- Przedmiot ochrony:
 - Utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów – przede wszystkim leśnych i nieleśnych (łąk, pastwisk, cieków).
 - Wspieranie procesów naturalnych – sukcesja naturalna, odnowienia z lokalnych gatunków, eliminacja gatunków obcych.
 - Zwiększanie różnorodności biologicznej – w tym gatunków biocenotycznych i tworzenie ekotonów.
 - Zachowanie siedlisk cennych i zagrożonych – poprzez ochronę drzew pomnikowych, martwego drewna i zadrzewień śródpolnych.
 - Ochrona tradycyjnego krajobrazu rolniczego – parki wiejskie, miedze, zakrzaczenia, wypas.
 - Racjonalna gospodarka łowiecka – zgodnie z pojemnością środowiska.
 - Rozwój turystyki i edukacji przyrodniczej – w sposób zrównoważony i przyjazny dla środowiska.
 - Tworzenie korytarzy ekologicznych – ważnych dla migracji fauny i łączności ekosystemów.

Obszar Chronionego Krajobrazu "Grodziec" prezentuje sobą znaczne walory przyrodnicze. Wzgórze Grodziec położone w centrum obszaru jest ściętym stożkiem wulkanicznym. Określony jest jako zjawisko unikatowe, tworzy swoisty krajobraz rzeźby wulkanicznej.

- *Opracowano na podstawie Rozporządzenia nr 31 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Grodziec" (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 317, poz. 3930).

Pomniki przyrody ożywionej:

Na obszarze Gminy Zagrodno występuje 5 pomników przyrody ożywionej będących zabytkowymi drzewami.

- Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna – (*Tilia cordata*),
 - Wysokość [m]:19,
 - Pierśnica [cm]:134,
 - Obwód [cm]:421,
 - Położenie: Rośnie w rzędzie drzew przy drodze polnej prowadzącej na północ od południowo-zachodniej części Radziechowa.
- Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna – (*Tilia cordata*),
 - Wysokość [m]:22,
 - Pierśnica [cm]:158,
 - Obwód [cm]:496,
 - Położenie: Rośnie za budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 16A, przy drodze wewnętrznej.
- Gatunek drzewa: Magnolia drzewiasta – (*Magnolia acuminata*),
 - Wysokość [m]:18,
 - Pierśnica [cm]:72,

- Obwód [cm]:226,
 - Położenie: Rośnie ok. 30 m na zachód od ruin pałacu.
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur*),
 - Wysokość [m]:19,
 - Pierśnica [cm]:140,
 - Obwód [cm]:440,
 - Położenie: Rośnie przy rzece Skora, ok. 600 m na północ od mostu drogi wojewódzkiej nr 363.
- Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna – (*Tilia cordata*),
 - Wysokość [m]:24,
 - Pierśnica [cm]:162,
 - Obwód [cm]:509,
- Położenie: Rośnie pośród pól, ok. 570 m na wschód od drogi prowadzącej z Grodzca do Olszanicy.

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, podanymi do publicznej wiadomości zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy Prawo wodne, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń aktów planowania przestrzennego na obszarze gminy Zagrodno wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Skory:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszar w odległości 50m od stopy wału (międzywale).

Na wyżej wymienionych obszarach obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

Rzeka Skora jest częściowo obwałowana na odcinku przepływającym przez Modlikowice (wał P-3 i wał L-4). W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym zakazy określone w art. 176 ust. 1 Prawa wodnego, m.in. zakaz robót/czynności, które mogłyby naruszyć szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych (np. zakaz przejeżdżania po wale, zakaz sadzenia drzew na wale/ w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału, zakaz kopania studni bliżej niż 50 m od stopy wału itp.). Te zakazy stosuje się w celu zapewnienia bezpieczeństwa wałów; wyjątki dotyczą robót związanych z utrzymaniem/odbudową wałów.

Zasięg tych obszarów został określony na załączniku powiązań zewnętrznych.

W planie uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym dolinę rzeki Skory. Tereny te, zgodnie z wymogami prawa wodnego i zapisami Planów Zarządzania Ryzykiem Powodziowym, zostały wskazane jako obszary ograniczonej możliwości zabudowy, w tym jako obszary z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, z dopuszczeniem wyłącznie utrzymania istniejącej zabudowy bez zwiększania jej powierzchni lub intensywności użytkowania.

W strefach przyległych do dolin rzecznych ograniczono intensywność zabudowy oraz zapewniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z osunięciem zabudowy od granicy działki przylegającej do ciek wodnego. Utrzymano obszary o funkcji retencyjnej oraz tereny zieleni w dolinach rzecznych, stanowiące naturalne obszary przeciwpowodziowe, z zakazem ich przekształcania na cele budowlane.

Ponadto ustalenia planu ogólnego zostały dostosowane do obowiązujących dokumentów dotyczących gospodarki wodnej, w tym do Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla regionu wodnego Środkowej Odry oraz decyzją Wód Polskich nr 317/RZGW/PO-622/2025 z dnia 18 lipca 2025 r.

3) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy jedynymi urządzeniami melioracyjnymi na obszarze Gminy Zagrodno występują rowy melioracyjne odprowadzające nadmiar wód z terenów użytkowanych rolniczo do naturalnych cieków wodnych. Wody Polskie nie posiadają dokumentacji technicznej tych urządzeń oraz nie odpowiadają za ich stan techniczny.

Ponadto na obszarze gminy sieć drenarska występuje w następujących obrębach:

- obręb Grodziec – południowa część obrębu;
- obręb Modlikowice – północna część obrębu;
- obręb Olszanica – południowa część obrębu;
- obręb Radziechów – północna część obrębu;
- obręb Zagrodno – zachodnia część obrębu.

4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze Gminy Zagrodno nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

5) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy Zagrodno zrealizowano cztery ujęcia wód podziemnych, które w całości zaspakajają potrzeby gminy. Ujęcia wody zlokalizowane w Olszanicy i Łukaszowie posiadają strefy ochrony bezpośredniej.

- Ujęcie wody w Olszanicy posiada pozwolenie wodno-prawne RS.6223/15/2009 wydane 3.11.2009 przez Starostę Złotoryjskiego. Zlokalizowane na działce nr 160 w obrębie Olszanica. Posiada ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia o wymiarach 10 x 10 m. Eksploatatorem ujęcia jest Zakład Usług Komunalnych w Zagrodnie. Pozwolenie obowiązuje do 31.10.2029 r.;
- Ujęcie wody w Łukaszowie posiada pozwolenie wodno-prawne RS.6224/18/06 wydane 23.11.2006 przez Starostę Złotoryjskiego. Zlokalizowane na działce nr 1/22 w obrębie Łukaszowa. Posiada ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia o wymiarach 8 x 7 m. Eksploatatorem ujęcia jest Gospodarstwo Rolne „Łukaszów” sp. z o. o. Pozwolenie obowiązuje do 30.11.2026 r.;
- Ujęcie wody w Zagrodnie posiada pozwolenie wodno-prawne SR.III.6210.69/1/98 wydane 11.07.1998 przez Urząd Wojewódzki w Legnicy. Eksploatatorem ujęcia jest Urząd Gminy Zagrodno. Pozwolenie obowiązuje do 30.12.2018 r.;
- Ujęcie wody w Brochocinie na działce nr 146/1 – Decyzja nr 4/2019 Dyrektora Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z dnia 28 lutego 2019 r. posiadające strefę ochrony bezpośredniej ujęcia o wymiarach 25 x 25 m;
- Ujęcia wody w Zagrodnie na działce nr 334, 335/4, 412 – Decyzja nr 17/2019 Dyrektora Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z dnia 16 lipca 2019 r. składające się z 4 studni, 2 zbiorników retencyjnych oraz stacji uzdatniania wody

6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to wyznaczone strefy wokół zbiorników wodnych, mające na celu ochronę jakości wód, ekosystemów wodnych i ich otoczenia przed negatywnymi skutkami działalności człowieka. Są one definiowane w przepisach krajowych lub międzynarodowych i obejmują różne działania mające na celu ochronę środowiska wodnego.

Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych ustala wojewoda na wniosek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich. Obszar ochronny jest obszarem, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody. Celem obszarów ochronnych jest ochrona zasobów wód przed degradacją.

Na obszarze Gminy Zagrodno nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze Gminy Zagrodno znajdują się następujące tereny i obszary górnicze:

- Teren i obszar górniczy „Radziechów III - Pole B”, nr rejestru 10-1/5/436/b (złoże piasków i żwirów 16747);
- Teren i obszar górniczy „Radziechów IV”, nr rejestru 10-1/6/531 (złoże piasków i żwirów 20152 KN Radziechów IV);
- Teren i obszar górniczy „Radziechów I - 2 Pole A”, nr rejestru 10-1/5/411/a (złoże piasków i żwirów 10565 KN Radziechów I);
- Teren i obszar górniczy „Radziechów III - Pole C”, nr rejestru 10-1/5/436/c (złoże piasków i żwirów 16747 KN Radziechów III);
- Teren i obszar górniczy „Radziechów I - 2 Pole BC”, nr rejestru 10-1/5/411/b (złoże piasków i żwirów 10565 KN Radziechów I);
- Teren i obszar górniczy „Radziechów III - Pole A”, nr rejestru 10-1/5/436/a (złoże piasków i żwirów 16747 KN Radziechów III);
- Udokumentowane złoża piasku „Brochocin” w kat C₂;
- Udokumentowane złoża rudy miedzi „Niecka Grodziecka”.

Ponadto na obszarze gminy nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

*Opracowano na podstawie danych zawartych w karcie złoża „Wyskok” KN1413 udostępnionej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Zagrodno nie posiada statusu uzdrowiska w związku z tym nie ustalono stref ochrony uzdrowiskowej, których mowa w przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;

- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze Gminy Zagrodno nie ustalono form ochrony zabytków na mocy wpisu na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego.

- Na mocy ustaleń planów miejscowych objęto obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 0050.14.2015 Wójta Gminy Zagrodno z dnia 3 marca 2015 r.

Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków wyszczególniono w tabeli nr 1.

*Tabela nr 1 Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data wpisu
1	Brochocin	Kościół filialny pw. Matki Boskiej Bolesnej			Kościół	A/1427/540	27-02-1959
2	Brochocin	Kościół filialny pw. Matki Boskiej Bolesnej			Kościół	A/1427/540	27-02-1959
3	Brochocin	Cmentarz przykościelny			Cmentarz	A/1428/926/L	16-02-1990
4	Brochocin	Park podworski (I)	Brochocin tzw. Dolny		Park	A/2771/498/L	13-05-1977
5	Brochocin	Obora w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy	A/2531/1-4	16-07-2010
6	Brochocin	Stajnia w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy	A/2531/1-4	16-07-2010
7	Brochocin	Obora z częścią mieszkalną w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy	A/2531/1-4	16-07-2010
8	Brochocin	Park podworski (II)	Brochocin tzw. Górny		Park	A/2770/497/L	13-05-1977
9	Brochocin	Śródpolna aleja dębowa			Aleja	A/2769/709/L	25-06-1986
10	Grodziec	Kościół filialny pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny			Kościół	A/1777/532	24-08-1959
11	Grodziec	Zamek			Zamek	A/3515/279	11-05-1951
12	Grodziec	Park zamkowy			Park	A/2855/507/L	13-05-1977

Uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Zagrodno

13	Grodziec	Pałac			Pałac	A/2856/531	27-02-1959
14	Grodziec	Park			Park	A/2857/515/L	13-05-1977
15	Grodziec	Aleja lipowa			Aleja	A/2858/694/L	25-06-1986
16	Grodziec	Rządcówka w zespole			Rządcówka	140/A/02/1-18	31-10-2002
17	Grodziec	Budynek mieszkalny I w zespole		42	Budynek mieszkalny	140/A/02/1-18	31-10-2002
18	Grodziec	Budynek mieszkalny II w zespole		43	Budynek mieszkalny	140/A/02/1-18	31-10-2002
19	Grodziec	Obora I w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
20	Grodziec	Obora II w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
21	Grodziec	Obora ze stodołą w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
22	Grodziec	Budynek bramny w zespole			Inny	140/A/02/1-18	31-10-2002
23	Grodziec	Budynek mieszkalno-inwentarski w zespole			Budynek mieszkalno-gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
24	Grodziec	Budynek gospodarczy w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
25	Grodziec	Stodoła w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
26	Grodziec	Stodoła polna w zespole			Budynek gospodarczy	140/A/02/1-18	31-10-2002
27	Grodziec	Stacja trafo			Trafostacja	140/A/02/1-18	31-10-2002
28	Grodziec	Fragmenty murów kamiennych			Mur/Ogrodzenie	140/A/02/1-18	31-10-2002
29	Grodziec	Brama w pierzei południowej zespołu			Inny	140/A/02/1-18	31-10-2002
30	Grodziec	Teren folwarku z brukami kamiennymi, sadem i widokiem na folwark			obszar	140/A/02/1-18	31-10-2002
31	Łukaszów	Park			Park	A/3042/667/L	27-12-1983
32	Modlikowice	Kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej			Kościół	A/2232/560	17-03-1959

33	Modlikowice	Cmentarz parafialny	Połączony z cmentarzem przykościelnym		Cmentarz	A/2233/924/L	16-02-1990
34	Olszanica	Kościół parafialny p.w. Serca Pana Jezusa			Kościół	A/2256/558	17-03-1959
35	Olszanica	Cmentarz przykościelny			Cmentarz	A/2257/939/L	16-02-1990
36	Radziechów	Kościół filialny p.w. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny			Kościół	A/2185/559	17-03-1959
37	Radziechów	Wiatrak typu holenderskiego	Na wzniesieniu; ok. 300 m na północ od zabudowań mieszkalnych	107	Inny	A/3291/488/L	29-12-1976
38	Uniejowice	Park			Park	A/3414/668/L	27-12-1983
39	Wojciechów	Kościół (ruina)			Kościół	A/2535/543	03-03-1959
40	Wojciechów	Cmentarz przykościelny			Cmentarz	A/2534/925/L	16-02-1990
41	Wojciechów	Pałac			Pałac	A/3412/542	27-02-1959
42	Wojciechów	Park			Park	A/3413/496/L	13-05-1977
43	Zagrodno	Kościół pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy i Chrystusa Króla			Kościół	A/1051	27-03-2008
44	Zagrodno	Cmentarz przykościelny			Cmentarz	A/2547/927/L	16-02-1990
45	Zagrodno	Kaplica grobowa rodu <i>Reibnitzów</i>	Na cmentarzu przykościelnym		Kaplica	A/2546/1932	08-06-1967
46	Zagrodno	Dwór (ruiny)			Dwór	A/3453/490/L	29-12-1976
47	Zagrodno	Park			Park	A/3453/490/L	29-12-1976
48	Zagrodno	Pałac		157	Pałac	A/3455/285	11-05-1951
49	Zagrodno	Park			Park	A/3454/523/L	13-05-1977

*Opracowano na podstawie danych udostępnionych przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Zagrodno nie występują „Pomniki Zagłady” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określone są również granice terenu zamkniętego.

Granice terenów zamkniętych na obszarze Gminy Zagrodno zostały określone w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2020 r., poz. 38) i stanowią je następujące działki geodezyjne:

- działka nr 1, obręb Jadwisin;
- działka nr 1, obręb Radziechów;
- działka nr 14/1 obręb Radziechów;
- działka nr 15/1 obręb Radziechów;
- działka nr 17/1 obręb Radziechów;
- działka nr 18/1 obręb Radziechów;
- działka nr 19/1 obręb Radziechów;
- działka nr 20/1 obręb Radziechów;
- działka nr 21/1 obręb Radziechów;
- działka nr 829/4 obręb Radziechów;
- działka nr 830/298 obręb Radziechów;
- działka nr 832/298 obręb Radziechów;
- działka nr 834/300 obręb Radziechów;
- działka nr 835/300 obręb Radziechów.

12) obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania w gminach to strefy, w których obowiązują specjalne ograniczenia dotyczące działalności gospodarczej, budownictwa, lub innych form użytkowania przestrzeni. Ograniczenia te wynikają między innymi z konieczności ochrony zdrowia, środowiska oraz wymogów bezpieczeństwa.

Na obszarze Gminy Zagrodno występują następujące obszary ograniczonego użytkowania:

- obszar Chronionego Krajobrazu "Grodziec"*,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,**
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 50 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 100 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, zbiorników retencyjnych oraz stacji uzdatniania wody,
- strefy ochronne elektrowni wiatrowych.

W planie uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu ww. obszarów. Między innymi wymogi sanitarne wynikające z przepisów odrębnych, zgodnie z którymi zabudowa mieszkaniowa oraz inne obiekty wymagające dostępu do wody pitnej nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, a w przypadku terenów pozbawionych sieci wodociągowej – w pasie od 50 do 150 m. Rozwiązanie to ogranicza ryzyko zagrożenia sanitarno-epidemiologicznego, a jednocześnie zapewnia zgodność planu z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi.

*Obszary, o których w pkt 3 szary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 1 obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody.

**Obszary, o których w pkt 3 szary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 2 obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Zagrodno za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji należy uznać przede wszystkim:

- tereny na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych wymagające właściwego utrzymania;
- tereny parków podworskich, tereny przy korycie Skory;
- tereny obiektów gospodarczych, w których działalność rolnicza została zaniechana.

14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Zagrodno nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji. Ponadto gmina Zagrodno nie posiada programu rewitalizacji.

15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Zagrodno nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Zagrodno dominują gleby bielcowe, płowe i rdzawe o klasach bonitacyjnych II i III stanowiąc ponad 60 % powierzchni gruntów ornych. Gleby klasy IV stanowią około 35% powierzchni gruntów. słabsze i najslabsze stanowią jedynie 5% powierzchni gruntów ornych na terenie gminy

Są to gleby o dobrej strukturze, umiarkowanej żyzności i średnim poziomie próchnicy, nadające się pod uprawę zbóż, rzepaku i buraków. W dolinach rzek, zwłaszcza Skory i innych cieków wodnych, występują żyzne mady i mady brunatne zaliczane do II i III klasy bonitacyjnej zlokalizowane głównie w środkowej i zachodniej części gminy. Gleby te powstały w wyniku nanosów aluwialnych i charakteryzują się bardzo dobrą przydatnością do uprawy warzyw i roślin sadowniczych.

17) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Zagrodno, w miejscowości Łukaszów, zlokalizowany jest zakład Austin Powder Polska Sp. z o.o., zaliczany do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Profil działalności zakładu obejmuje formułację emulsji przemysłowych będących półproduktem do wytwarzania materiałów wybuchowych emulsyjnych oraz produkcję reagentów do ich sensybilizacji. Procesy prowadzone na terenie zakładu polegają na mieszaniu substancji i mieszanin bez zachodzenia reakcji chemicznych, przy czym uzyskane emulsje przemysłowe klasyfikowane są jako substancje utleniające, a nie materiały wybuchowe.

Na terenie zakładu magazynowane są substancje niebezpieczne wykorzystywane na potrzeby własne oraz przeznaczone do dalszej sprzedaży. Do najważniejszych należą: azotan amonu, azotan sodu, azotyn sodu, elementy systemów inicjowania, materiały wybuchowe, kwas octowy, olej napędowy i olej opałowy oraz tiomocznik. Substancje te są przechowywane w obiektach specjalnie zaprojektowanych do tego celu, z ograniczonym dostępem wyłącznie dla upoważnionego personelu.

Ze względu na swoje właściwości fizykochemiczne i potencjalne zagrożenia (toksyczne, utleniające, łatwopalne, wybuchowe oraz niebezpieczne dla środowiska wodnego), zakład został zaliczony do grupy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i objęty obowiązkiem opracowania programu zapobiegania awariom oraz stosownymi procedurami bezpieczeństwa.

Zaleca się, aby na terenach przyległych do zakładu Austin Powder Polska Sp. z o.o. nie lokalizować zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem ludzi oraz innych funkcji szczególnie wrażliwych. Rozwiązanie to ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców oraz ograniczenie potencjalnych skutków ewentualnych awarii, zgodnie z zasadą prewencji i przezorności.

18) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Zagrodno nie wyznaczono pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

Gmina Zagrodno posiada podstawową infrastrukturę społeczną, obejmującą placówki edukacyjne, kulturalne, opieki zdrowotnej, administracji publicznej oraz obiekty sportu i rekreacji. Władze Gminy aktywnie inwestują w modernizację i rozbudowę tych obiektów, co przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców. Podkreśla się znaczenie dalszego rozwoju infrastruktury społecznej jako kluczowego elementu poprawy jakości życia mieszkańców.

Aktualnie realizowane są:

- żłobek gminny w Zagrodnie;
- dom opieki społecznej w Radziechowie (w budynku dawnej szkoły w trakcie remontu);
- gminna oczyszczalnia ścieków w Modlikowicach (oczyszczalnia realizowana w formule zaprojektuj i wybuduj) oraz projekt kanalizacji całego obszaru gminy Zagrodno;
- przebudowa sieci wodociągowej w miejscowości Brochocin oraz Budowa Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łukaszów.
- ścieżki rowerowe na przejmowanych terenach po liniach kolejowych.

1) obiekty infrastruktury społecznej

Na obszarze Gminy Zagrodno nie występują następujące elementy infrastruktury społecznej:

- Edukacja i nauka:
 - zespół szkolno-przedszkolny w Zagrodnie;
 - gminna biblioteka publiczna w Zagrodnie;
- Ochrona zdrowia:
 - dwie przychodnie: publiczna i prywatna w Zagrodnie;
 - dwie apteki przy przychodniach w Zagrodnie;
 - centrum opiekuńczo mieszkalne w Radziechowie (w trakcie realizacji);
- Kultura
 - świetlice wiejskie (w każdej wsi);
- Rekreacja
 - parki podworskie oraz skwery przy świetlicach wiejskich;
 - obiekty sportowe: boisko Orlik Zagrodnie, hala sportowa przy zespole szkolno-przedszkolnym w Zagrodnie;
 - boiska wiejskich klubów sportowych w Zagrodnie, Olszanicy i Radziechowie;

- place zabaw i siłownie plenerowe przy świetlicach wiejskich;
- Bezpieczeństwo i porządek publiczny:
 - remiza ochotniczej straży pożarnej w Brochocinie, Grodźcu, Olszanicy, Radziechowie, Wojciechowie i Zagrodnie;
- Administracja publiczna:
 - Urząd Gminy w Zagrodnie.

2) infrastruktura transportowa

Gmina Zagrodno dysponuje infrastrukturą transportową opartą na transporcie drogowym, który odgrywa ważną rolę w obsłudze ruchu lokalnego oraz w zapewnieniu powiązań komunikacyjnych.

Układ drogowy gminy Zagrodno opiera się na sieci dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, z których najważniejsze to:

Droga krajowa: autostrada A4;

Drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 328 (DW328);
- droga wojewódzka nr 363 (DW363);

Drogi powiatowe

- nr 2611D Łukaszów – Lubiatów,
- nr 2268D Jadwisin – Radziechów,
- nr 2612D Jadwisin – Zagrodno – Pielgrzymka,
- nr 2624D Złotoryja – Uniejowice,
- nr 2625D Uniejowice – Sędzimirów,
- nr 2290D Grodziec – Jurków,
- nr 2627D Grodziec – Olszanica,
- nr 2631D Modlikowice – DW nr 328,
- nr 2632D Olszanica – Radziechów,
- nr 2628D Modlikowice – Zagrodno – DW nr 363,
- nr 2629D Brochocin – Modlikowice,
- nr 2626D Grodziec – Stacja PKP,
- nr 2630D Wojciechów – Brochocin,
- nr 2266D Okmiany – kol. Radziechów.

Komunikacja publiczna na obszarze gminy opiera się o dwie trasy autobusowe realizowane przez PKS Bolesławiec.

Trasa 1 obsługiwana przez linie nr 219, 223, 224 oraz przez linię powrotną nr 220.

Trasa 2 obsługiwana przez linie nr 217, 218 oraz linie powrotne nr 221 i 222.

Komunikacja kolejowa opiera się o zelektryfikowaną, dwutorową linię kolejową nr 282 łączącą stacje Miłkowice i Żary na relacji Miłkowice - Węgliniec. Jest to linia magistralna zarządzana przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Całkowita długość linii wynosi 104,22 km a swój przebieg na terenie gminy Zagrodno ma w jej północno-zachodniej części, powyżej Kolonii Radziechów.

3) infrastruktura techniczna

Na obszarze Gminy Zagrodno występują następujące elementy infrastruktury technicznej:

• obiekty kanalizacji sanitarnej / gospodarowanie odpadami

W gminie Zagrodno w pełni skanalizowane są jedynie trzy miejscowości – Łukaszów, Brochocin i Wojciechów z oczyszczalnią ścieków w Brochocinie i Wojciechowie, a także przepompownią ścieków

w Brochocinie. Ponadto swoją oczyszczalnię ścieków posiada osiedle mieszkaniowe w Olszanicy i Zagrodnie. Dostęp do kanalizacji na terenie gminy ma jedynie nieco ponad 27% jej mieszkańców.

Aktualnie w realizacji jest nowa oczyszczalnia ścieków w Modlikowicach, do której mają być podłączone wsie: Uniejowice, Zagrodno, Olszanica (wraz z kolonią Garnczary), Radziechów (wraz z kolonią Muszczyna), Jadwisin oraz Modlikowice. Docelowo z oczyszczalni ścieków w Modlikowicach będą również korzystać mieszkańcy Łukaszowa, Brochocina i Wojciechowa.

Gospodarka odpadami komunalnymi polegająca na selekcji, odbiorze i transporcie odpadów komunalnych prowadzona jest przez spółkę COM-D z Jawora.

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych będący uzupełnieniem selektywnej zbiórki na terenie zlokalizowany jest w Zagrodnie przy Zakładzie Usług Komunalnych, co umożliwia pozbycie się tzw. odpadów problemowych w ramach miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- **obiekty zaopatrzenia w wodę**

Źródła wody dla mieszkańców gminy Zagrodno stanowią grupę ujęć zlokalizowaną w Brochocinie, Olszanicy, Łukaszowie i Zagrodnie.

- Ujęcie wody w Brochocinie na działce nr 146/1 – Decyzja nr 4/2019 Dyrektora Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z dnia 28 lutego 2019 r. posiadające strefę ochrony bezpośredniej ujęcia o wymiarach 25 x 25 m;
- Ujęcie wody w Olszanicy posiada pozwolenie wodno-prawne RS.6223/15/2009 wydane 3.11.2009 przez Starostę Złotoryjskiego. Zlokalizowane na działce nr 160 w obrębie Olszanica. Posiada ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia o wymiarach 10 x 10 m. Eksploatatorem ujęcia jest Zakład Usług Komunalnych w Zagrodnie. Pozwolenie obowiązuje do 31.10.2029 r.;
- Ujęcia wody w Zagrodnie na działce nr 334, 335/4, 412 – Decyzja nr 17/2019 Dyrektora Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z dnia 16 lipca 2019 r. składające się z 4 studni.

Ponadto w skład infrastruktury wodociągowej wchodzi dwa zbiorniki retencyjne oraz stacja uzdatniania wody SUW w Zagrodnie.

Dodatkowo gmina jest w trakcie przebudowy sieci wodociągowej w miejscowości Brochocin oraz budowy Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łukaszów” – realizowanych w formule zaprojektuj i wybuduj.

- **infrastruktura elektroenergetyczna**

Sieć elektroenergetyczna na obszarze gminy Zagrodno jest częścią systemu dystrybucji energii elektrycznej w regionie, zarządzanego przez TAURON Dystrybucja S.A. Gmina korzysta z infrastruktury energetycznej, która obejmuje linia średniego napięcia (SN) oraz sieci niskiego napięcia (NN), zapewniające dostarczanie energii elektrycznej do gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i instytucji publicznych.

Przez teren gminy przeprowadzona jest linia dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV. Energia elektryczna zasilająca gminę pochodzi ze stacji GPZ 110/20 kV zlokalizowanej w Brochocinie której podstawowym zadaniem jest zapewnienie dostaw mocy i energii elektrycznej odbiorcom indywidualnym stanowiącym gospodarstwa domowa oraz odbiorcom instytucjonalnym.

Ponadto przez teren gminy przebiega przesyłowa napowietrzna linia energetyczna najwyższego napięcia 400 kV Mikułowa – Czarna.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa dolnośląskiego to dokument planistyczny mający na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu w procesie planowania przestrzennego. Został opracowany przez Instytut Rozwoju Terytorialnego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.

Celem audytu jest identyfikacja i ocena walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych regionu, wskazanie terenów wymagających szczególnej ochrony oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie dostępnych informacji, na obszarze Gminy Zagrodno nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe w ramach Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego. Zgodnie z uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r., stwierdzono, że na terenie gminy Zagrodno nie występują krajobrazy priorytetowe.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które gmina może wyznaczyć w Planie ogólnym konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca. W przypadku Zagrodna najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności pochodzą z 2023 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat 2023 – 2043¹.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = (M_{20} - PUM_0) / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% - M₂₀

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Zagrodno (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną

¹ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z listopada 2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Zagrodno a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Zagrodno obejmująca najbliższe 20 lat (2023 r-2043 r.)

rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	4812	4748	4691	4635	4590	4559	4509	4441	4397	4345	4296
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
	4231	4190	4129	4071	4012	3944	3886	3817	3741	3689	

Źródło: GUS, dane wg stanu z grudnia 2024 r

- Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Zagrodno prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:
- $M_{20} = 3689 \times 1,05 = 3873,45$
- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 151 979 m²
- $PUM_0 = 151\,979\text{ m}^2$
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀
Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 31,5 m² /os. – najnowsze dane,

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 26,1 m² /os (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 31,5 - 2 \times 26,1 = 94,5 - 52,2 = 42,3\text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi, po zaokrągleniu do pełnej liczby:

$$ZAP = 3873,45\text{ os} - 151979\text{ m}^2 / 42,3\text{ m}^2/\text{os} = 3873,45\text{ os} - 3592,88\text{ os} = 280,57\text{ os}$$

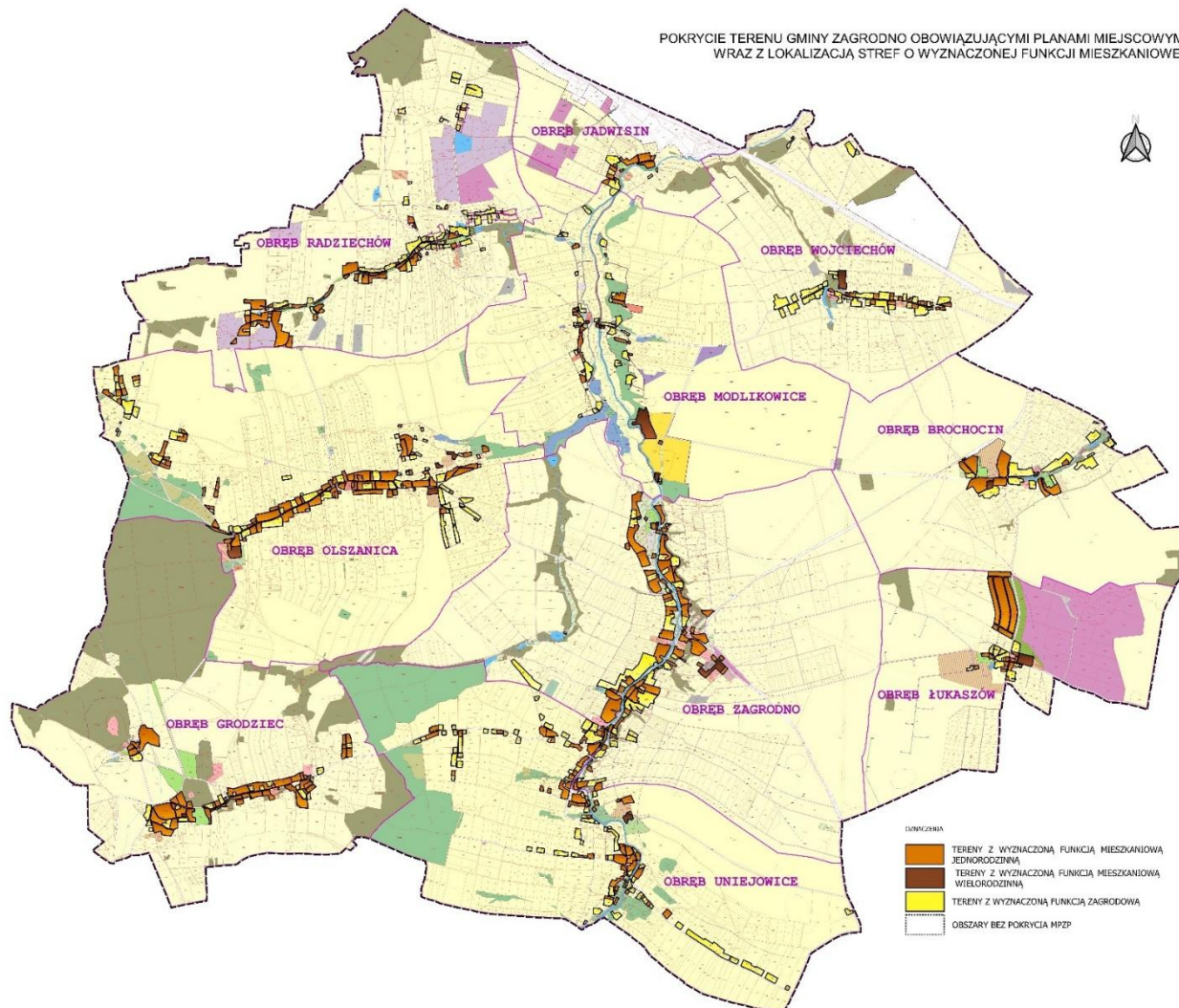
Zgodnie z § 3. Ust 9. Pkt 2 Rozporządzenia: „W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

Pkt 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;”.

W związku z powyższym dla gminy Zagrodno ZAP = 500 os.

7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary na których określono według obowiązujących planów miejscowych przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Rys. 1. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne

Łącznie na terenie gminy Zagrodno obowiązuje 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których zestawienie prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zagrodno

Uchwała	Data przyjęcia uchwały	Dziennik urzędowy woj. Dolnośląskiego	Nazwa	Pow. [ha]
XIX.114.2025	30.09.2025	2025 poz. 4189 z dnia 14.10.2025	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno	67,79
XI.65.2024	30.12.2024	2025 poz 92 z dnia 07.01.2025	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno (po wyroku WSA)	17,0342
VII.40.2024	02.10.2024	2024 poz. 5175 z dnia 15.10.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów etap 1A (po WSA)	9,3634
VII.39.2024	02.10.2024	2024 poz. 5174 z dnia 15.10.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wojciechów (po WSA)	4,3985
III.14.2024	02.10.2024	2024 poz. 3231 z dnia 03.06.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin część 2 (po WSA)	31,2565
LXVIII.413.2023	30.05.2023	2023 poz. 3603 z dnia 02.06.2023	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Olszanica	1699,3941
LXVIII.414.2023	30.05.2023	2023 poz. 3604 z dnia 02.06.2023	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice	1489,6020
LXX.420.2023	23.06.2023	2023 poz. 4017 z dnia 30.06.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ: https://edzienniki.duw.pl/legalact/2023/4017/	927,0073
LXXII.437.2023	27.09.2023	2023 poz. 5395 z dn. 02.10.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Grodziec w gminie Zagrodno CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ: https://edzienniki.duw.pl/legalact/2023/5395/	1348,3328
LXXIII.453.2023	31.10.2023	2023 poz. 6025 z dnia 08.11.2023	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zagrodno	2105,9029
LXXIII.452.2023	31.10.2023	2023 poz. 6024 z dnia 08.11.2023	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów	
LXXV.476.2023	29.12.2023	2024 poz 182 z dnia 08.01.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Modlikowice	1275,8091
LIV/307/2022	07.04.2022	2022 poz. 2266 z dnia 22.04.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. 443/1 w Radziechowie	0,3995
LVI.313.2022	27.05.2022	2022 poz. 3016 z dnia 03.06.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	1246,8489

			obręb Radziechów; CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ	
LVI.314.2022	27.05.2022	2022 poz. 3017 z dnia 03.06.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wojciechów; CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ	884,5338
LVI.315.2022	27.05.2022	2022 poz. 3018 z dnia 03.06.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Jadwisin	236,9872
LVII.322.2022	10.06.2022	2022 poz. 3233 z dnia 15.06.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Łukaszów etap1 ; CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ	761,4362
LXIII.366.2022	30.11.2022	2022 poz.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Łukaszów Łukaszów etap 2	0,3448
VIII/47/2011	29.06.2011	Dz.Urz Woj. Dolnośląskiego nr.184 poz.3130 z 2011r.	MPZP - elektrownie wiatrowe z infrastrukturą towarzyszącą - Radziechów i Jadwisin	25,2646
XI/56/07	30.10.2007	Dz.Urz Woj. Dolnośląskiego nr.303 z dnia 21.12.2007	MPZP - przeznaczonego na lokalizację kopalni kruszywa naturalnego "Radziechów" w rejonie wsi Radziechów	0,2845
XXXVIII/202/06	04.08.2006	Dz.Urz Woj. Dolnośląskiego nr.206 z dnia 29.09.2006	Miejscowy plan - zmiana planu pod modernizację szlaku kolejowego	0,8917
XIX/121/96	17.05.1996	Dz.Urz Woj. Legnickiego nr.20 z dnia 25.06.1997	mpzp Radziechów dz. 358	0,0817
XXII/153/96	06.11.1996	Dz.Urz Woj. Legnickiego nr.72 poz od 512 do 530 z dnia 25.11.1996	mpzp Radziechów 253/2	0,5625

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi około 12 035 ha, co stanowi pokrycie 98,6 % powierzchni obszaru gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach oznaczonych symbolami:

- MN – teren zabudowy jednorodzinnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- MN/U, MU, MNU, MU – tereny zabudowy jednorodzinnej, usługi nieuciążliwe,
- MW, MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi nieuciążliwe.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności

terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną – m.in. wizję terenową oraz dane pochodzące z ortofotomapy udostępnianej przez GUGiK.

W tym celu obliczono:

- nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej. Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji; parametr ten został przyjęty w odniesieniu do badanego obszaru, jako stopień zagęszczenia zabudowy,
- wskaźnik korelacji – liczbę osób na 1ha w ramach terenów z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i w zabudowie zagrodowej dla każdego z obrębów gminy.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej z każdego obrębu ewidencyjnego na terenach objętych mpzp wynosi 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 0,3-0,4 dla zabudowy zagrodowej oraz 0,6 dla zabudowy wielorodzinnej. Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania terenów objętych mpzp, ale także realne trendy oraz wskaźniki przyjęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy indywidualnie dla każdej wyznaczonej strefy.

Wskaźnik korelacji (W_k) został wyznaczony w oparciu o charakterystykę obszarów z zabudową mieszkaniową w każdym obrębie a do obliczeń przyjęto faktyczną powierzchnię zabudowaną wyodrębnionego obszaru (W_p), w tym wykorzystywaną pod określoną funkcję, liczbę budynków mieszkalnych w tymże obszarze (L_b), założenie, że 1 budynek mieszkalny odpowiada jednemu mieszkaniu oraz wykorzystano dane GUS dot. liczby osób na mieszkanie (2,72 os/mieszkanie dla gminy Zagrodno wg danych na rok 2023) (W_{os})

Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha dla terenów już zabudowanych wyznaczono w oparciu o ustalone powyżej założenia zgodnie ze wzorem:

$$W_k = (L_b * W_{os}) / W_p$$

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego pogrupowano tereny na dwa rodzaje gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej). Przyjęto również odpowiedni wskaźnik wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową z uwagi na dualność lub potrójność możliwych funkcji terenów.

Tabela nr 4. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP z podziałem na obręby - funkcja		Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową	powierzchnia pod funkcję mieszkaniową Wp [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy Wi	Wskaźnik korelacji [os/ha] Wk	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona liczbie osób*
Brochocin 0001	MN	9,2983	0,65	6,0439	0,5	10	30
	RM	6,3504	0,8	5,0803	0,4	8	16
Grodziec 0002	MN	13,9117	0,6	8,347	0,5	12	50
	RM	0,8166	0,8	0,6533	0,3	10	2
Jadwisin 0003	MN	0,2783	1	0,2783	0,5	15	2
	RM	0,5764	1	0,5764	0,4	9	2
Łukaszów 0004	MN	3,4964	0,8	2,7971	0,5	13	18
	RM	2,1074	1	2,1074	0,3	9	6
	MW	0,4081	0,8	0,3265	0,6	40	8
Modlikowice 0005	MN	2,6097	1	2,6097	0,5	8	10
	RM	0,5786	1	0,5786	0,4	8	2
Olszanica 0006	MN	25,4753	0,65	16,5589	0,4	12	80
	RM	6,8959	0,7	4,8271	0,3	10	14
	MW	0,5398	0,9	0,4858	0,5	37	9
Radziechów 0007	MN	16,1716	0,7	11,3201	0,5	10	56
	RM	0,7444	1	0,7444	0,4	9	3
Uniejowice 0008	MN	7,2490	0,8	5,7992	0,5	12	35
	RM	2,2873	0,8	1,8298	0,3	8	5
Wojciechów 0009	MN	1,0364	1	1,0364	0,5	12	6
	RM	0,5564	1	0,5564	0,4	9	2
Zagrodno 0010	MN	16,0045	0,7	11,2032	0,5	12	67
	RM	9,5353	0,8	7,6282	0,3	10	23
[CH _{MPZP}] szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							446

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w liczbie osób:

$$S_{CH} = W_p \times W_i \times W_k$$

Zgodnie z wyliczoną szacunkową chłonnością terenów umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej w granicach obszarów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest rozmieszczenie 446 osób.

Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 562,0157 ha z czego:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 299,7033 ha / 95,5312 ha terenów niezagospodarowanych,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 20,3753 ha / 0,9479 terenów niezagospodarowanych,
- zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej – 238,0823 ha / 30,4487 ha terenów niezagospodarowanych,

Łącznie plany miejscowe, na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię 126,9278 ha.

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zagrodno w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 500$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: $ZAP_{min} = 350$ osób a $ZAP_{max} = 650$ osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 446 osób. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania wynosi między 54 a 204 osoby.

$$\begin{aligned} ZAP - CH_{MPZP} &= 500 - 446 = 54 \text{ os} \\ ZAP_{max} - CH_{MPZP} &= 650 - 446 = 204 \text{ os} \end{aligned}$$

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 42,3 \text{ m}^2$ istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp między 2284 a 8629 m^2 .

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- jako rozszerzenie istniejącej funkcji zagrodowej celem rozbudowy gospodarstw rolnych w obrębie siedliska,

- dla terenów, w których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej w obowiązujących miejscowych planach (wprowadzono strefę SJ),
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na krańcowych częściach miejscowości, wzdłuż istniejących dróg,
- jako kontynuacja istniejącej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej.

Po wyznaczeniu stref planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tabela nr 5.

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia stref poza obszarem objętym mpzp [ha]
SJ	338,8480	39,1447
SW	27,3075	6,9322
SZ	238,9668	0,8845
RAZEM	605,1223	46,9614

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych udział zabudowy wykorzystanej stricte pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na duży udział i dalsze zapotrzebowanie na budynki rekreacji indywidualnej w gminie) przyjęto dla każdej z nich indywidualnie ze względu na duży udział i dalsze zapotrzebowanie na budynki rekreacji indywidualnej.

Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że udział zabudowy mieszkaniowej w strefie będzie stanowił 60-100% co oznacza, że taki % powierzchni strefy zostanie przeznaczony na funkcje zabudowy zagrodowej, w ramach której mieści się budynek mieszkalny.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział funkcji zabudowy budynkami mieszkalnymi został oszacowany indywidualnie dla każdej strefy i został przedstawiony w tabeli nr 6,
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych wyrażony jako udział powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni pozostałej zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wyniesie 0,5 (50% zabudowy);
 - dla zabudowy zagrodowej wyniesie 0,3-0,4 (40% zabudowy);
- wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha kształtuje się na poziomie 10-15 osób dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8-12 osób dla zabudowy zagrodowej i 40 osób dla zabudowy wielorodzinnej i wynika z istniejącego rozmieszczenia i charakteru zabudowy na terenie gminy. W zależności od charakterystyki obrębu wskaźnik ten został utrzymany na poziomie przyjętym w tabeli 4, bądź został nieznacznie zwiększony.

Tab. 6. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wyznaczonych w planie ogólnym

obręb	strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie [ha]	udział funkcji mieszkaniowej [%]	W _P	W _I	W _K	S _{CH}
				powierzchnia pod tereny z funkcją mieszkaniową [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy (wyrażona w udziale powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy)	Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1ha	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
Brochocin 0001	SJ	9,9739	60	5,9843	0,5	10	30
	SZ	6,7840	80	5,4272	0,4	10	22
Grodziec 0002	SJ	20,7920	60	12,4752	0,5	15	94
	SZ	0,8166	70	0,5716	0,4	15	3
Jadwisin 0003	SJ	0,5162	100	0,5162	0,5	15	4
	SZ	1,0839	100	1,0839	0,4	10	4
	SW	0	-	-	-	-	-
Łukaszów 0004	SJ	4,1104	80	3,2883	0,5	15	25
	SZ	2,5732	80	2,0586	0,4	10	8
	SW	0,406	80	0,3248	0,6	40	8
Modlikowice 0005	SJ	4,9165	70	3,4415	0,5	10	17
	SZ	2,7751	80	2,2208	0,4	8	7
	SW	0	-	-	-	-	-
Olszanica 0006	SJ	30,3397	60	18,2038	0,5	12	109
	SZ	8,0631	80	6,4505	0,3	10	19
	SW	0,5398	90	0,4858	0,5	35	9
Radziechów 0007	SJ	18,9876	60	11,3926	0,5	12	68
	SZ	0,9873	90	0,8886	0,4	12	4
Uniejowice 0008	SJ	15,5283	60	9,3170	0,5	15	70
	SZ	3,0751	80	2,46	0,4	10	10
	SW	0	-	-	-	-	-
Wojciechów 0009	SJ	2,9920	70	2,3936	0,5	15	16
	SZ	1,2853	100	1,2853	0,4	10	5
	SW	0	-	-	-	-	-
Zagrodno 0010	SJ	17,5295	60	10,5177	0,5	15	79
	SZ	9,4515	80	7,5612	0,4	12	35
	SW	0	-	-	-	-	-
SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ, W TYM ŁUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE (wyrażona w liczbie mieszkańców)							646
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych (wyrażona w liczbie mieszkańców)							446
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (wyrażone w liczbie mieszkańców)							500
PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM ŁUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE							(646/500*100%) 129,2%

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu niezabudowanego: $SCH = WP \times WI \times WK$

Podsumowując powyższe wyznaczone tereny z zabudową mieszkaniową w strefach pozwalają na zagospodarowanie 646 osób, co stanowi 129,2% zapotrzebowania. Uwzględniając rezerwę terenów dostępną w obszarze objętym mpzp różnica między liczbą osób możliwych do umieszczenia w strefach a liczbą osób możliwych do umieszczenia na obszarze obowiązujących mpzp mieści się w przedziale 54-204 osoby (646-446 = 200 osób)

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy Zagrodno.

Podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Zagrodno stanowiły ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki rozwoju wskazane w Studium. W związku z powyższym, do generalnych założeń Planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej, tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy. Jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej.
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług budujących bazę konkurencyjną dla Wrocławia, będące generatorami rozwoju gminy i gwarantujące miejsca pracy.

Oprócz kierunków wskazanych w Studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do Planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej. Wyjątek stanowią obszary, dla których:

- w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalony został kierunek przeznaczenia terenu odmienny od wynikającego z obowiązujących planów miejscowych,
- w wyniku dokonanych inwentaryzacji urbanistycznych zachowano funkcje oraz parametry wynikające ze stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.

- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5-0,8	30-50	10	30-50

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6-1,2	40-50	10-25	30-40

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, w kilku przypadkach dopuszczono teren biogazowni	0,8-0,9	40-50	10-15	30-40

- Strefa usługowa**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren składów i magazynów	0,6-0,9	40-60	12-30	30-40

- Strefa gospodarcza**

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni
--	-----------------------------	--	--	----------------------------------	------------------------------

					biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7-1,5	50-60	12-30	30

- Strefa produkcji rolniczej**

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej (na obszarach nie sąsiadujących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową)	0,7-1,0	40-50	9-15	30

- Strefa infrastrukturalna**

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20-30

- Strefa zieleni i rekreacji**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	7	50-90

- Strefa górnictwa**

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni
--	-----------------------------	--	--	----------------------------------	------------------------------

					biologicznie czynnej (%)
SG	teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód lub teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	30	70	20

• Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,9	50-60	15	40

• Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	brak; dla terenów 2SO, 3SO, 5SO, 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 13SO, 15SO, 19SO, 20SO, 21SO, 24SO, 25SO, 26SO, 27SO, 31SO, 32SO, 36SO dopuszczono teren elektrowni słonecznej; dla terenów 11SO, 43SO i 39SO dopuszczono teren elektrowni wiatrowej dla istniejących budowli	-	-	-	-

• Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

2. Obszary uzupełnień zabudowy w tym w ramach istniejącej zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy Zagrodno określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji.

Ponieważ gmina pokryta jest obecnie w około 90% powierzchnią obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli głównie, w przypadku zmiany obowiązujących planów, na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo oraz na przyspieszenie procedury planistycznej w przypadku gdyby grunty wymagały zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - w obszarach uzupełnienia zabudowy nie będzie wymagane uzyskanie takiej zgody.

Przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę głównie stworzenie warunków do zmiany terenów o funkcji zagrodowej, które obowiązują na podstawie miejscowych planów, na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Gmina Zagrodno charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem zabudowy, często zabudowa zagrodowa przenika się z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną a dodatkowo grunty te charakteryzują się wysoką bonitacją gleb (klasa II-III), które w przypadku zmiany mpzp będą wymagały zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie na cele nierolnicze. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli częściowo przyspieszyć procedurę zmiany planu w obszarach uzupełnienia zabudowy, dla których nie będzie wymagane uzyskanie takiej zgody.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Zagrodno i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się bazą danych ewidencji gruntów i budynków udostępnioną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotoryi oraz udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Wrocławiu bazą danych obiektów topograficznych BDOT10k.

W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowej bazie danych wyłączono następują budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) i 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). Z przedmiotowej bazy uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia

obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 216,7085 ha.

$$P_u = 216,7085 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi ok 587,4013 ha.

$$P_b = 587,4013 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (587,4013 \text{ ha} - 216,7085 \text{ ha}) = 25\% \times 370,6928 \text{ ha} = 92,6732 \text{ ha}$$

Gdzie P_b to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic. W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość:

- na obszarach nie objętych obowiązującymi planami,
- uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej oraz
- włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „bazowymi” OUZ, w tym tych, dla których np. wydano pozwolenia na budowę dla nowej zabudowy,
- na obszarach, na których nie występują ograniczenia związane z występującymi uwarunkowaniami.

Łączna powierzchnia **wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy** wynosi **197,9817** ha, z czego obszar **poszerzenia poza P_u wynosi 69,7998 ha**, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 92,6732 ha > 69,7998 ha).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej z wyłączeniem drogi ekspresowej.