

UCHWAŁA NR
RADY GMINA ZAGRODNO
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie
Zagrodno – etap 1A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XXIV.144.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno”, Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno Etap 1A, zwany dalej planem, obejmuje część obszaru obrębu Łukaszów, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIV.144.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 2) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do nieuciążliwych usług nie można zaliczyć działalności usługowych związanych z: gospodarowaniem odpadami i złomem;
- 3) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć wiaty lub budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi oraz inne obiekty zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia, parkingi, obiekty małej architektury, urządzenie rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz inne urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbol literowy, określający przeznaczenie terenu;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kanalizacyjne, w tym przeciwpożarowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia techniczne, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe;
- 6) strefa ochronna od elektrowni wiatrowych;
- 7) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu: zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem 1MU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN – 6MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U – 3MN/U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM – 7RM;
- 5) teren zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się: obiekty towarzyszące, urządzenia towarzyszące, zieleń, infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

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

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MU, MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny, Łukaszów 6 [E1];
- 2) budynek mieszkalny, Łukaszów 11 [E2];

3. Dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 2, obowiązują następujące zasady:

- 1) obowiązek zachowania bryły budynku wraz z formą (kształtem) i rodzajem pokrycia dachu;
- 2) obowiązek zachowania osi i wykroju otworów w elewacji;
- 3) obowiązek zachowania wystroju elewacji wraz z oryginalnym detalem architektonicznych;
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej pod warunkiem odwzorowania jej kształtu, podziału.

4. W odniesieniu do terenów przyległych i położonych w sąsiedztwie zabytków, o których mowa w ust. 2, ustala się dla nowych budynków mieszkalnych,

- 1) obowiązek stosowania dachów budynków dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub betonową, karpówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym;
- 2) zakaz wprowadzania na elewacji: podpór o przekroju koła (tj. kolumn), sztucznych okładzin elewacyjnych (np. siding), wieżyczek, baszt;
- 3) zakaz budowania budynków z bali drewnianych nieotynkowanych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla biur, administracji – 1 stanowisko na 70 m² powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,

- c) dla usług – 1 stanowisko na 80 m² powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 - d) dla hoteli, moteli – 1 stanowisko na 4 miejsc noclegowych,
 - e) dla restauracji, kawiarni – 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) realizację miejsc do parkowania formie: garażu, parkingu, placu postojowego, wiaty;
 - 3) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko: wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowych, dla której ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów: MU, MN/U, MN, U:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg przyległych do obszaru objętego planem lub dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,
 - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,
 - c) dopuszczenie wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m; w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m obowiązek realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 15 m x 15 m;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej;
- 2) zakaz realizacji nowych budynków, o których mowa w § 10;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług w: budynku usługowym, mieszkalno-usługowym lub budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połaci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Dla garaży realizowanych samodzielnie na wydzielonych działka budowlanych:

- 1) dopuszczenie powierzchni terenu biologicznie czynnego równej 0% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie powierzchni zabudowy równej 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 15. 1. Dla terenów: 1MN – 6MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz realizacji nowych budynków, o których mowa w § 10;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych uzupełniających istniejącą zabudowę zagrodową, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń uchwały;
- 5) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połaci dachowej mniejszym niż 25°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 16. 1. Dla terenów: 1MN/U – 3MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) zakaz realizacji nowych budynków, o których mowa w § 10;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych uzupełniających istniejącą zabudowę zagrodową, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń uchwały;
- 5) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w: budynku usługowym, mieszkalno-usługowym lub budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;

- 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 17. 1. Dla terenów: 1RM – 7RM, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) zakaz realizacji nowych budynków, o których mowa w § 10;
 - 3) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
 - 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
 - 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 18. 1. Dla terenów: 1U, 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie nieuciążliwych usług.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
 - 2) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami;
 - 3) dla obiektów towarzyszących realizowanych jako budynki dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie połąci dachowej mniejszym niż 25°;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia roku

Rysunek planu w skali 1:1000
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. z późn. zm.) Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. z późn. zm.) Rada Gminy Zagrodno zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Zagrodno
z dniaroku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno – etap 1A (dalej zwany projektem planu) został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIV.144.2020 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno. Przedmiotowy projekt planu obejmuje część obszaru wskazanego w ww. uchwale i ma na celu wyeliminowanie nieprawidłowości wskazanych w wyroku Wojewódzkiego Sąd Administracyjny we Wrocławiu z dnia 25 maja 2023 r. (sygn. Akt II SA/Wr 59/23), który stwierdził nieważność uchwały Nr LVII.322.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno – etap 1 w zakresie ustaleń tekstowych i graficznych dla terenów: 1MU, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U i 6MN/U.
2. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sąd Administracyjny we Wrocławiu z dnia 25 maja 2023 r. (sygn. Akt II SA/Wr 59/23) konieczne było ponowienie czynności w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi. Projekt planu poddany został koniecznej procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Doprowadzenie do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi wymagało zmiany przeznaczenia terenów, w związku z czym ponownie wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu.
3. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 9,36 ha.
4. W granicach obszaru objętego projektem planem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 116 położonej we wsi Łukaszów (uchwała Nr XIX/131/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996 r.);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę wodociągu Wojciechów – Brochocin – Łukaszów (uchwała Nr XIX/112/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17 maja 1996 r.);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego linii napowietrznej 20kV we wsi Łukaszów (uchwała Nr XX11/156/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 6 listopada 1996 r.);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działek Nr 135 i 105 dr w miejscowości Łukaszów gmina Zagrodno, powiat Złotoryjski (uchwała Nr XXII/140/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001 r.);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działek Nr 92 i 105 dr w miejscowości Łukaszów gmina Zagrodno, powiat Złotoryjski (uchwała Nr XXII/142/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001 r.);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Łukaszów i Zagrodno (uchwała Nr XV/80/08 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 marca 2008 r.).
5. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno” (uchwała Nr III.12.2018 V/XXXV/194/09 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r..) i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Zakres projektu planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. *Projekt planu uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*¹
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na rysunku planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

¹ kursywą oznaczono czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury formalno-prawnej

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały. W granicach opracowania zlokalizowane są grunty rolne, dla których uzyskana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 4 kwietnia 2022 r. (znak sprawy DN.tr.602.15.2022) w trakcie procedury planistycznej zakończonej uchwałą Nr LVII.322.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno – etap 1.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- 7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. *Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami;*
- 9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej,
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu,
 - c) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) *ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej,*
 - e)
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzonych w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze Gminy Zagrodno”, wskazano że w miarę potrzeb należy przystępować do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu: wprowadzenia korekt funkcji terenów, parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z wytycznymi zawartymi w obowiązującej zmianie studium, korekt układu komunikacyjnego oraz lokalizacji planowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.
10. *Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.*