

UCHWAŁA NR III.14.2024
RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 28 maja 2024 r.

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

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) W obszarze objętym planem ustala się obowiązek:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 2) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) W planie wskazano granice chronionego historycznego układu ruralistycznego, w obrębie którego ustala się:
 - a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennym, na który składa się historyczna zabudowa zagrodowa, historyczne budowle i elementy infrastruktury świadczące o dawnym rozwoju wsi, a także kompozycje zieleni;

b) obowiązuje ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych;

c) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu; planowane do budowy nowe budynki mieszkalne winny być założone na planie prostokąta, posiadać dach dwuspadowy, ewentualnie naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do architektury historycznej (40° - 45°); dachy wszystkich budynków bez względu na funkcję winny być kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym. W kształtowaniu nowej zabudowy nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych tj. cegła, tynk, drewno, kamień w nawiązaniu do rozwiązań historycznych; zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór o przekroju koła tj. kolumn, sztucznych okładzin elewacyjnych np. siding, wieżyczek, baszt; zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych; ogrodzenia posesji winny być ażurowe; zakazuje się stosowania ogrodzeń z paneli betonowych; zakazuje się budowy/lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych, wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi. W przypadku prowadzenia robót budowlanych na obszarze układu przestrzennego wsi należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków. Zabudowa gospodarcza i garażowa winna być lokalizowana na zapleczach posesji. Zaleca się poddanie szczególnym wymogom estetycznym ogrodów przy posesjach, ogródków frontowych;

2) W planie wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w ramach której obowiązuje wymóg zachowania i wyeksponowania elementów postrzeganej przez ludzi historycznie ukształtowanej, w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka, przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych oraz wymóg zachowania historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych, zakazuje się w obrębie strefy „K” budowy/lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych, wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi;

3) W planie wskazano obiekty objęte ochroną na mocy ustaleń planu (obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stację transformatorową na działce nr 223):

Lp. (wg GEZ)	Nazwa	Adres	Nr	Rodzaj obiektu
14	Zespół folwarczny z parkiem:	Brochocin tzw. Górny	16	Zespół
19	Stodoła w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy
21	Budynek gospodarczy; dawny lamus w zespole	Brochocin tzw. Górny		Budynek gospodarczy
30	Budynek mieszkalny		22	Budynek mieszkalny
34	Budynek mieszkalno-gospodarczy		40	Budynek mieszkalno-gospodarczy
35	Budynek mieszkalno-gospodarczy		41	Budynek mieszkalno-gospodarczy
36	Budynek mieszkalno-gospodarczy		42	Budynek mieszkalno-gospodarczy
	Stacja transformatorowa			Budynek techniczny

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

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

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
- 2) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;

4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;

5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

6. Dla dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:

- 1) zachować minimalną szerokość 6 m,
- 2) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących.

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

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

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

- 1) woda - z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci;
- 2) elektryczność - z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
- 3) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 4) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki); dopuszcza się odnawialne źródła energii;
- 5) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia do sieci;
- 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) Oznaczenia terenów: **1.MW**;
- 2) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25 %;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,90,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %;
 - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 13,5 m, do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - e) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 9 m;
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - g) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny;
 - h) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;

- 1) Oznaczenia terenów: **1.MWU**;
- 2) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług; dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %;
 - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 9 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰; dopuszcza się okna połaciowe;
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

3. Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze;

- 1) Oznaczenia terenów: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM**;
- 2) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa – zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynki mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiaty na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlane rolnicze i towarzyszące im urządzenia;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %;
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - e) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - g) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych i usługowych, dwuspadowe:
 - w granicach chronionego historycznego układu ruralistycznego – dachy dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 40⁰ i do 45⁰,
 - na pozostałych terenach – jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰;
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów; tereny dróg gospodarczych transportu rolnego zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) Oznaczenia terenów: **1.RU**;
- 2) Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, lub ogrodniczych – zespół zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynki mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlę rolnicze i towarzyszące im urządzenia;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %;
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku; wysokość budowli rolniczych – maksymalnie 15 m;
 - e) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40⁰ do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - g) rzut głównej bryły budynku prostokątny;
 - h) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem ustaleń § 11;
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd dróg położonych poza granicami planu lub dojazdów.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zagrodno

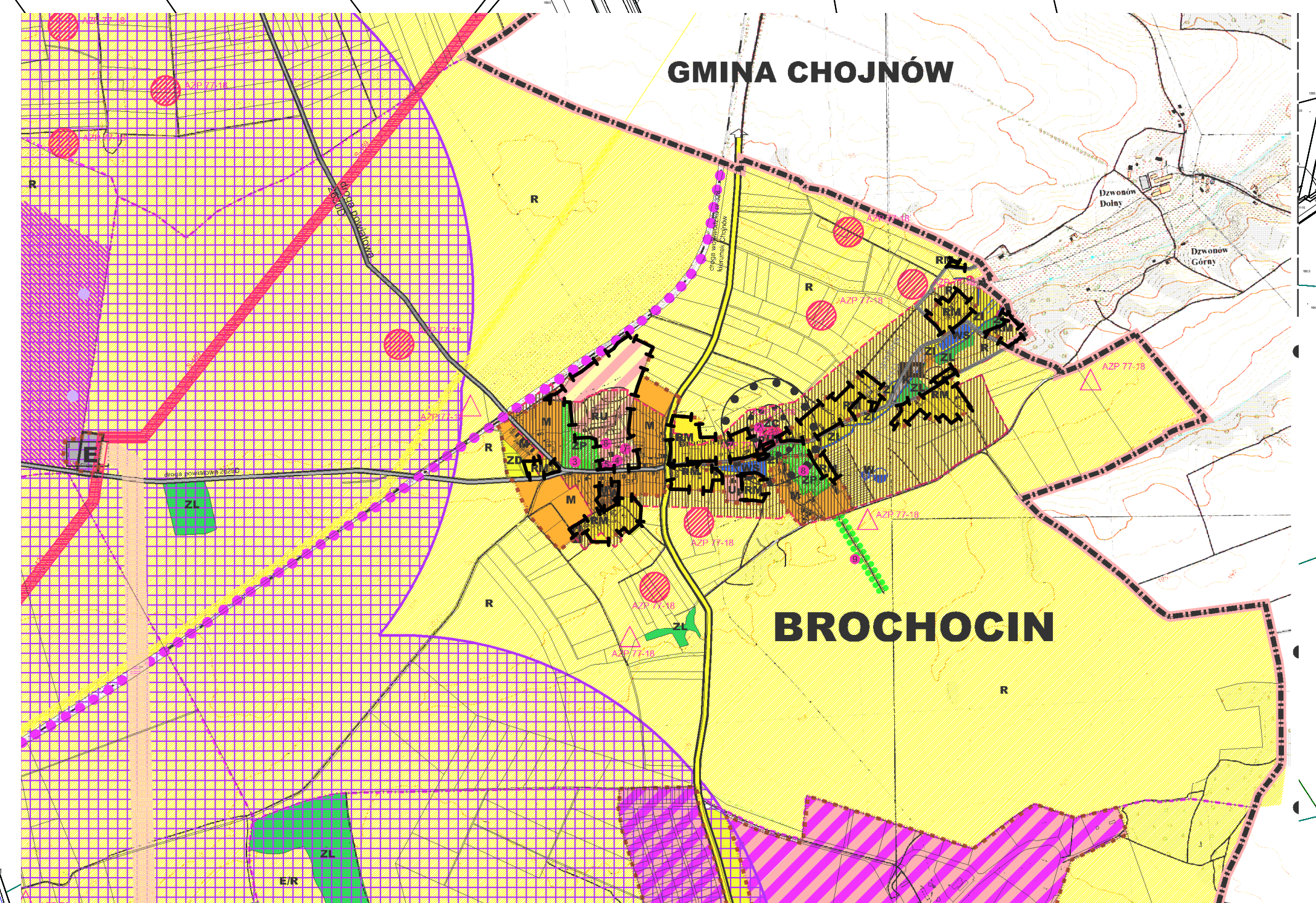
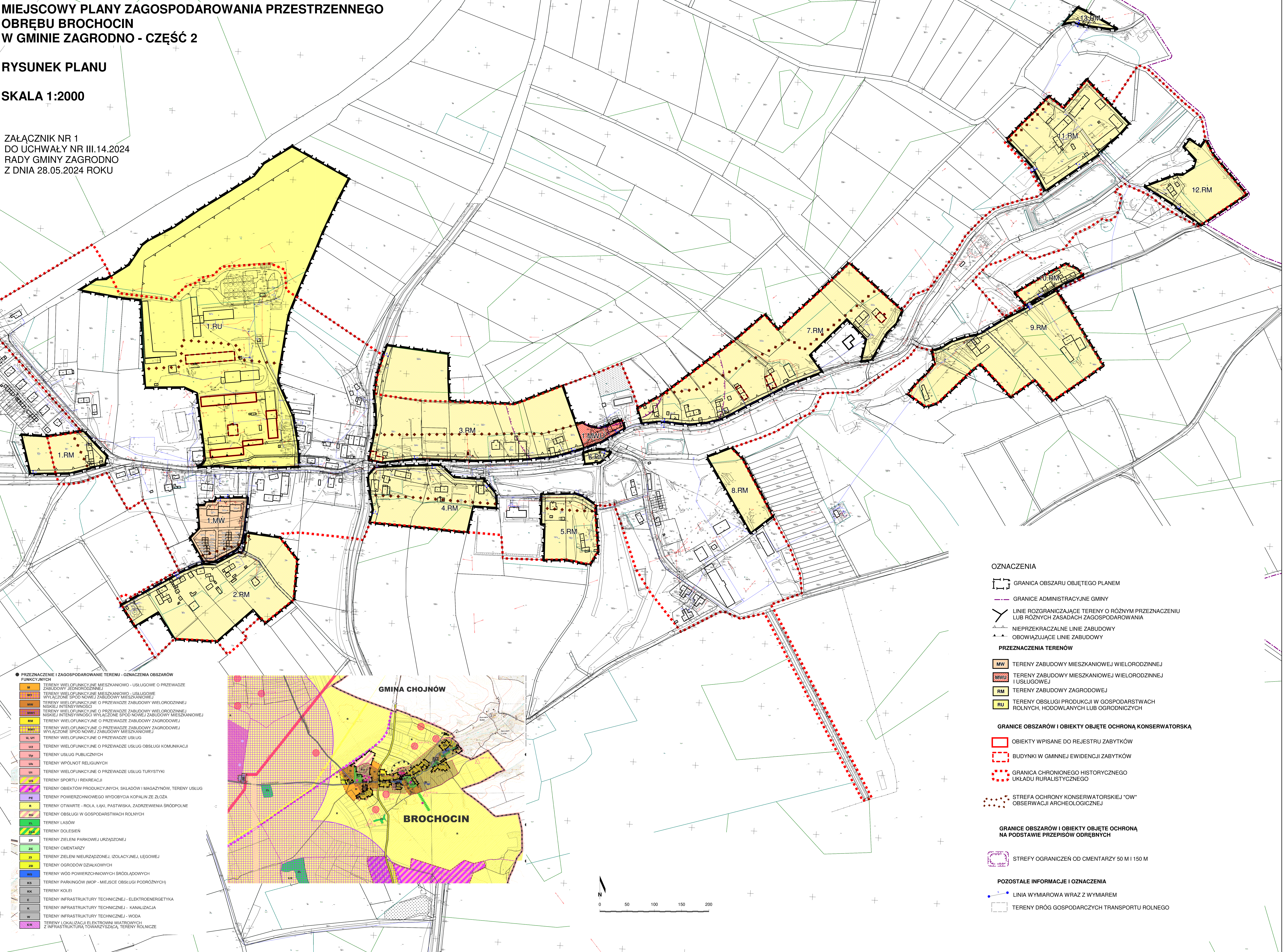
Bartosz Kunecki

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

RYSunEK PLANU

SKALA 1:2000

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



● PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - OZNACZENIA OBSZARÓW FUNKCYJNYCH

M	TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANIOWO - USŁUGOWE O PRZEWADZE ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
M1	TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANIOWO - USŁUGOWE WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
M2	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
M3	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
RM	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RM1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
U, U1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG
U2	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI
Up	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
Ur	TERENY WSPÓLNOT RELIGIJNYCH
U1	TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG TURYSTYKI
UR	TERENY SPORTU I REKREACJI
PL	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY USŁUG
PE	TERENY POWIERZCHNIOWEGO WYDOBYCIA KOPALIN ZE ZŁOŻA
R	TERENY OTWARTE - ROLA, ŁĄKI, PASTWISKA, ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE
RU	TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
Z	TERENY LASÓW
Z1	TERENY DOLESIEN
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ URZĄDZONEJ
ZC	TERENY CMENTARZY
Z1	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, IZOLACYJNEJ, LEŃGOWEJ
ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KS	TERENY PARKINGÓW (MOP - MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH)
KK	TERENY KOLEI
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
K	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
W	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODA
KK	TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ, TERENY ROLNICZE

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III.14.2024

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 28 maja 2024 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III.14.2024

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 28 maja 2024 r.

Zalacznik4.gml



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

Uzasadnienie

do uchwały Nr III.14.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Brochocin w gminie Zagrodno – część 2, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII.216.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Brochocin w gminie Zagrodno, przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Brochocin o powierzchni ok. 958 ha.

Teren objęty sporządzanym planem obejmuje obszar wsi Brochocin o łącznej powierzchni 31,3 ha.

Administracyjnie cały obszar objęty planem – obręb Brochocin - leży w gminie Zagrodno, w powiecie złotoryjskim, w środkowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego. Gmina Zagrodno to gmina wiejska położona w odległości około 90 km na północny zachód od Wrocławia, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Złotoryja, należy do powiatu złotoryjskiego, składającego się z 6 gmin. Zagrodno graniczy od północy z gminą Chojnów, od wschodu z gminą Złotoryja, od południa z gminą Pielgrzymka, a od zachodu z gminą Warta Bolesławiecka.

Gmina Zagrodno zajmuje powierzchnię 122,34 km². W granicach administracyjnych gminy mieści się 10 obrębów ewidencyjnych: Zagrodno, Brochocin, Grodziec, Jadwisin, Łukaszów, Modlikowice, Olszanica, Radziechów, Uniejowice oraz Wojciechów. Przez obszar gminy przebiega jedna droga krajowa i dwie drogi wojewódzkie oraz linia kolejowa (nieczynna), z kierunku Chojnowa, przez Brochocin, Zagrodno i dalej w kierunku południowym, do Złotoryi. Linia nie jest zelektryfikowana, stanowi barierę komunikacyjną. Przez północną część gminy przebiega autostrada A4. Ponadto przez teren gminy przebiegają odcinki dróg wojewódzkich nr 328 i 363. Pierwsza z nich tworzy, wraz z autostradą A4 węzeł komunikacyjny. Znajduje się on w całości poza obszarem gminy, jednak w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Zagrodno to gmina o charakterze typowo rolniczym, zaliczana była do gmin o wysokiej produktywności rolniczej, posiada duży potencjał gospodarczy w tej dziedzinie. Z ogólnej powierzchni gminy Zagrodno, 83,3% stanowią użytki rolne. Na lasy, grunty leśne i zadrzewienia przypada 9,8% powierzchni a pozostałe tereny (drogi, wody, obszary zabudowane, nieużytki, kamieniołomy) stanowią łącznie około 6,9% ogólnej powierzchni gminy. Obręb Brochocin obejmuje obszar o powierzchni łącznej około 958 ha, położony we wschodniej części gminy. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 328, która łączy [Nowe Miasteczko](#) z [Marciszowem](#). Jej długość wynosi ok. 118 km. Zdecydowana większość obszaru planu nie jest zainwestowana. Są to tereny gruntów rolnych, lasów, wód powierzchniowych. W obszarze opracowania nie występują jeziora. Największe powierzchnie zajmują grunty rolne. Grunty klas II stanowią powierzchnię ok. 115,7 ha, grunty klas III ok. 672,6 ha. Lasy o pow. ok. 5,87 ha stanowią ok. 0,6 % powierzchni obręb. Obszary zainwestowania osadniczego wsi Brochocin zlokalizowane są w środkowej części obręb. Świetlica wiejska, biblioteka, szkoła podstawowa z boiskiem, OSP Brochocin, oczyszczalnia ścieków z przepompownią, ujęcie wody, kościół z cmentarzem przykościelnym, pałac Brochocin (Dolny), park pałacowy, zespół folwarczny Górny wśród zabudowy zagrodowej. Budynki mieszkalne są w przewadze murowane, dwukondygnacyjne. Wieś jest skanalizowana. 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 komunalno-bytowym i odbiorcom przemysłowym. W południowo-zachodniej części obręb na polach pomiędzy Brochocinem, Wojciechowem i Modlikowicami znajduje się farma siłowni wiatrowych o nazwie Talia, liczy 12 turbin o mocy 2 MW każda. Wiatraki zlokalizowane są poza obszarem planu. **Fragmenty „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Brochocin w gminie Zagrodno – część 2” obejmują tereny przeznaczone pod budowę zagrodową, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. W znacznej części są to tereny już zainwestowane.**

Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w planie wskazano pomnik przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w planie wskazano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) w planie wskazano strefę ograniczeń 50 metrów i 150 metrów od czynnego cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;

7) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MWU, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, zabudowę zagrodową RM – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

8) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych.

W granicach obszaru objętego planem obecnie nie występują eksploatowane złoża surowców mineralnych.

Na obszarze opracowania brak zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę sieci kanalizacyjnej relacji Wojciechów-Brochocin Uchwała Nr XXII/162/96 Rady Gminy w Zagrodnie z 6 listopada 1996r.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym tej części gminy, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia ich na cele budowlane w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie, przeznaczenie części terenów rolniczych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi komunikacji drogowej, jak również pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.W projekcie planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych, zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń:

a)w obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

-gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

-gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

b)w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

c)w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a)wprowadzenie zasad ochrony dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, pozostających w gminnej ewidencji zabytków, obszarów chronionego historycznego układu ruralistycznego,

b)ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a)określenie zasad ochrony środowiska, w tym zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów;

b)ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;

c)wskazanie granic strefy ograniczeń (50 m i 150m) od cmentarza, gdzie stosuje się przepisy o cmentarzach;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

7)prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9)potrzeby interesu publicznego dopuszczając realizację inwestycji celu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Zagrodno, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a)przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b)możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody.

2.Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Zagrodno rozważyła interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do całego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie wpłynęły wnioski od osób. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 12 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W trakcie procedowania sporządzanego planu uzyskano zgodę Ministra i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 6,5583 ha na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 marca 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 04.04.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły także uwagi do projektu planu.

W wyniku skargi Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 29.08.2023 r. oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2024 r. (wpływ 05.02.2024 r.) zostały uchylone fragmenty planu w taki sposób, że stwierdzono nieważność uchwały w § 14 ust. 3 oraz terenów 1.MW, 1.MWU, 1.RM do 13.RM oraz 1.RU.

Skorygowano projekt planu stosownie do uwag zawartych w wyroku. Po uprzednim ogłoszeniu projekt planu miejscowego we fragmentach, które uległy zmianie został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2024 r. do 8 kwietnia 2024 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 22 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ani do projektu planu.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1)projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi: klasy głównej, klasy zbiorczej, dojazdowej, drogi wewnętrzne, ścieżkę rowerową, uzupełniające istniejący układ drogowy;

2)uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;

3)zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie terenów dróg publicznych, w których dopuszcza się m.in.: ścieżki rowerowi,

4)na obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej, wielorodzinnej i usług, zabudowy zagrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, lub ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, kultu religijnego, tereny publicznych usług sportu i rekreacji, tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni parkowej urządzonej, zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji drogowej - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II.Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno uchwalone zostało uchwałą Nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r. Projekt planu wyczerpuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscach niewymagających uzyskania zgód na wyłączenia z produkcji rolnej i w miejscach, gdzie uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

III.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia całego planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Największe wydatki wystąpić mogą z tytułu odszkodowania z art. 36 ustawy (wykup dróg). Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.