

**UCHWAŁA NR XI.65.2024**  
**RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z Uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr XXIV.148.2020 z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów w gminie Zagrodno oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zagrodno”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Gminy Zagrodno uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, przedstawiony na załącznikach graficznych nr 1A, 1B, 1C, 1D w skali 1:1000,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Radziechów,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, stanowiące integralną część planu,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren,
- 5) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną od drogi dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m,
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych.

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

- 1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub cementowej z dopuszczeniem blachy z fakturą imitującą dachówkę,

- 2) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach naturalnej ceglastej czerwieni, matowej; dopuszcza się dachy w kolorze ciemnej szarości – antracytu jedynie w sąsiedztwie budynków historycznych z oryginalnym pokryciem dachowym w tym kolorze,
- 3) stosowanie jasnej kolorystyki elewacji,
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od dróg KDZ i 6 m od dróg KDD i KDW zlokalizowanych poza granicami opracowania planu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m od granicy nieruchomości.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) realizacja inwestycji powinna prowadzona z zastosowaniem obowiązujących norm dotyczących ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, ochrony przed hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony wód i powierzchni ziemi, gospodarki odpadami,
- 4) ewentualne uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu powinny być ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 5. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, dla którego obowiązuje:
  - a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, na który składa się historyczna zabudowa zagrodowa, historyczne budowle i elementy infrastruktury świadczące o dawnym rozwoju wsi, a także kompozycje zieleni,
  - b) wymóg uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych,
  - c) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy,
  - d) wymóg stosowania dla nowej zabudowy mieszkalnej tradycyjnych materiałów budowlanych tj.: cegła, tynk, drewno, kamień,
  - e) zakaz stosowania na elewacji podpór o przekroju koła, wieżyczek, baszt,
  - f) zakaz stosowania sztucznych okładzin elewacyjnych oraz okładzin typu „siding”,
  - g) zakaz realizacji zabudowy z bali drewnianych nieotynkowanych,
  - h) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta z dachem dwuspadowym, ewentualnie naczółkowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dachy kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpiówką lub zakładkową, w kolorze ceglastym czerwonym matowym, dopuszcza się dachy w kolorze ciemnej szarości – antracytu tylko w przypadku lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie budynku zabytkowego o takim kolorze pokrycia dachowego,
  - i) nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży na zapleczach posesji,
  - j) zakaz budowy i lokalizowania dominant architektonicznych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiekty budowlane wyższe niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi,

- 2) strefę obserwacji archeologicznej "OW", w obszarze której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ochronę obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, dla których:
  - a) należy zachować historyczną formę obiektu: bryłę, geometrię (należy zachować kształt dachu wraz z dobudówkami), rodzaj i kolor pokrycia dachu, układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarkę okienną oraz drzwiową. W przypadku wymiany stolarki należy odwzorować kształt, podział i sposób otwierania stolarki oryginalnej,
  - b) zakazuje się naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego w przypadku przebudowy wewnątrz,
  - c) w przypadku zniszczenia lub rozbiórki obiektów zabytkowych oraz obiektów zlokalizowanych na terenach 9RM, 10RM, realizacja nowej zabudowy winna odtwarzać ich lokalizację niezależnie od wyznaczonej linii zabudowy,
- 4) strefę ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych dla której obowiązuje zakaz zalesiania oraz nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych.

2. Obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu:

- 1) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 89
- 2) Budynek mieszkalno – gospodarczy, nr porządkowy nieruchomości 93
- 3) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 94

3. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

**§ 6. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oznacza się strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w których obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza wyznaczonej w odległości 50 m zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, usług związanych ze zbiorowym żywieniem, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych, indywidualnych ujęć wody, źródeł i strumieni służących do czerpania wody pitnej i potrzeb gospodarczych.

3. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza wyznaczonej w odległości od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 2, jeżeli teren nie jest wyposażony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z sieci nie są do niej podłączone.

**§ 7. 1.** W granicach obszaru objętego planem występuje złożo kruszyw naturalnych Radziechów IV.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny przestrzeni publicznej oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania województwa.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60<sup>0</sup>,
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MN – 0,12 ha;
- 3) minimalną powierzchnię działki na terenie U - 0,15 ha;
- 4) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

**§ 9. 1.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz zabudowy na terenach R za wyjątkiem podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obszary objęte planem położone są w granicach stref ochronnych istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w których obowiązują ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej; możliwość odprowadzenia wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren nieruchomości lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia,
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
- 6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) zasilanie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./mieszkanie;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 m.p./30 powierzchni użytkowej;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w oparciu o następujące wskaźniki:
  - a) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi do 6;
  - b) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 6 – 20;
  - c) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 21 – 50.

**§ 12.** Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne i publiczne przylegające do obszaru objętego planem.

**§ 13.** Dla terenu 1MN ustala się, z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
  - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, strome o kącie nachylenia 40 - 45°;
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

§ 14. Dla terenu **2MN** ustala się, z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
  - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

§ 15. Dla terenów **3MN, 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
  - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

§ 16. Dla terenu **U** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
  - c) dachy strome o kącie nachylenia 20 - 45°;
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,20;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 17. Dla terenów **1RM – 13RM, 20RM** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3, w tym poddasze;
  - c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, strome o kącie nachylenia 40 - 45°;
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;

- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,3;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

**§ 18.** Dla terenów **14RM - 19RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
  - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
  - d) układ połaci dachowych – symetryczny;

- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
  - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

**§ 19.** Dla terenów **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, altan.

**§ 20.** Dla terenów **1R - 13R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

**§ 21.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) dla terenów 1R - 13R urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dla pozostałych terenów - drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

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

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Zagrodno

**Bartosz Kunecki**



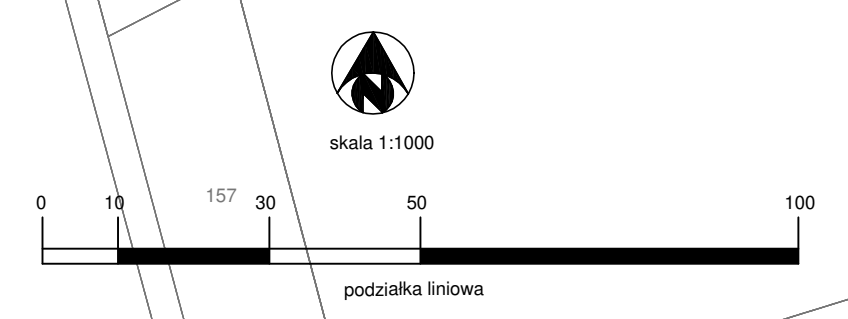
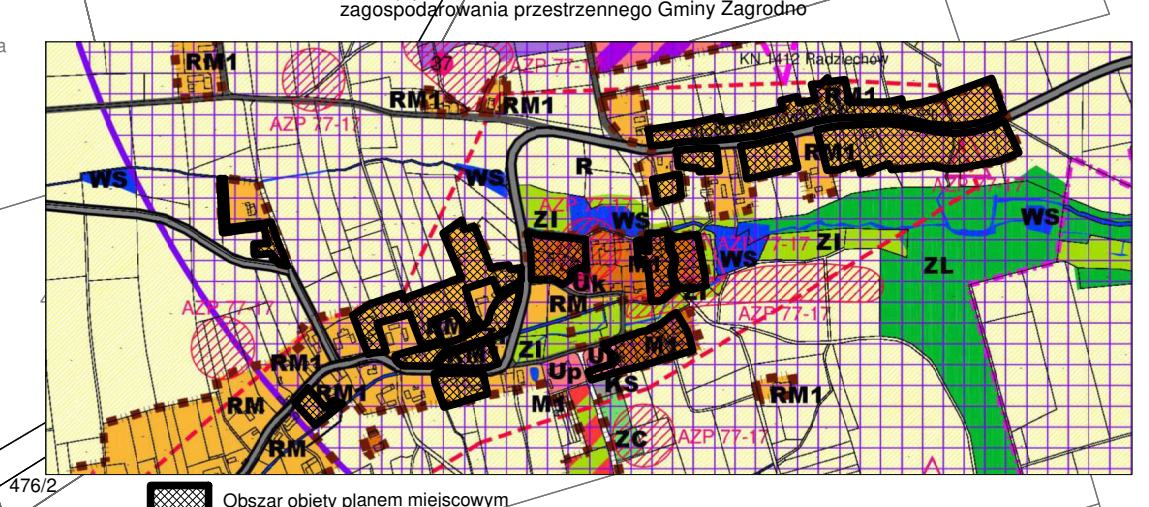


**LEGENDA**  
ustalenia planu

- granica opracowania planu na załączniku 1C w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- teren usług
- Z teren zielony urządzonej
- R teren rolniczy
- obszar historycznego układu ruralistycznego, w którym znajdują się obiekty o znaczeniu historycznym, kulturowym i naukowym
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu

**oznaczenia informacyjne**

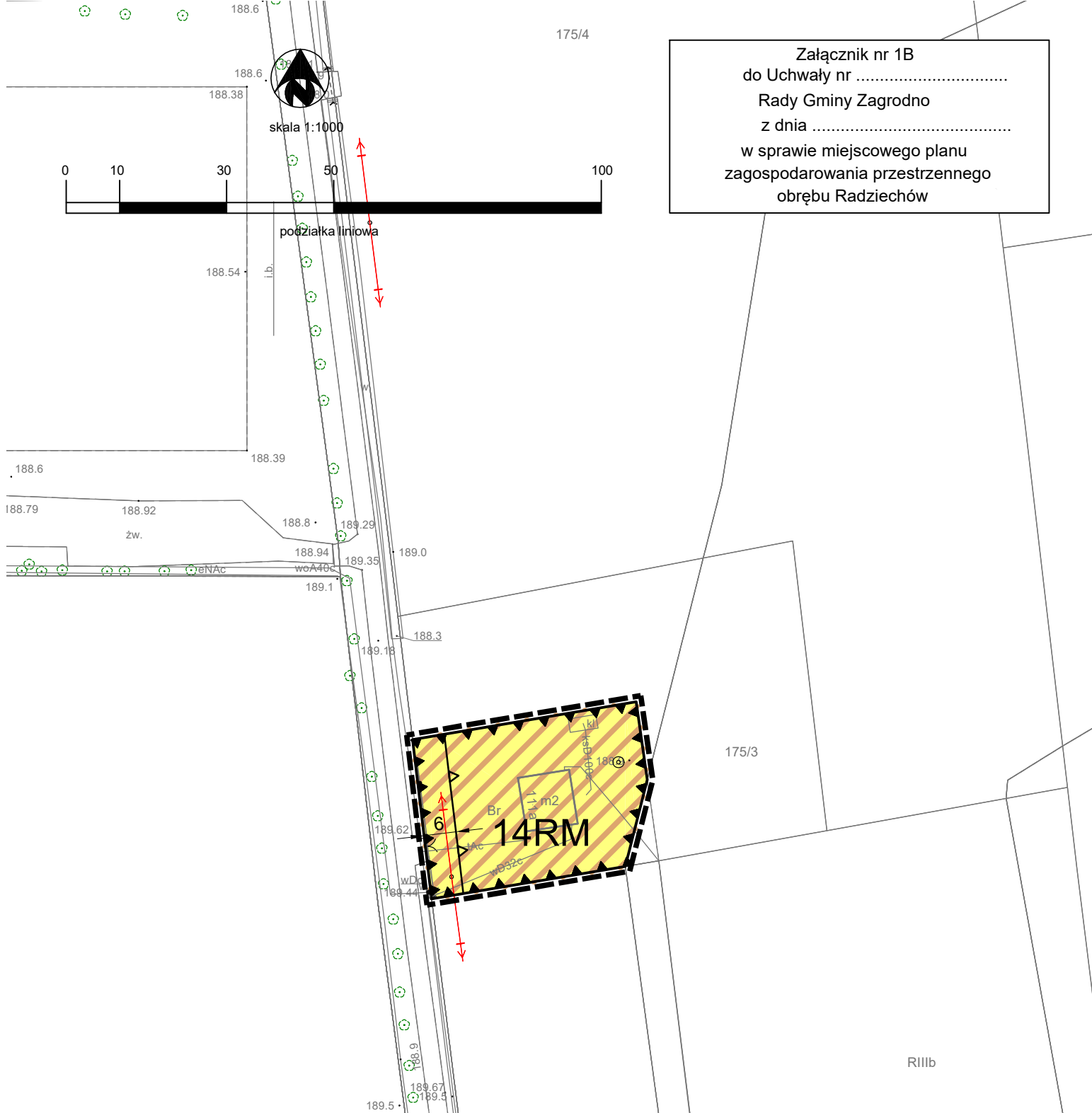
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od linii rozgraniczającej cmentarz
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz
- granice strefy ochrony energetycznej, w której znajdują się obiekty o znaczeniu historycznym, kulturowym i naukowym
- granice strefy ochrony energetycznej, w której znajdują się obiekty o znaczeniu historycznym, kulturowym i naukowym



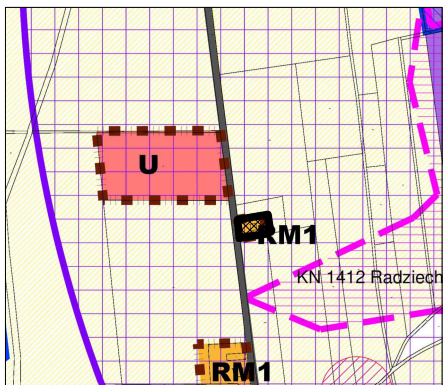
Załącznik nr 1A  
do Uchwały nr  
z dnia  
w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Radzionów




Załącznik nr 1B  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....  
w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
obręb Radziechów








Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno




 Obszar objęty planem miejscowym

## LEGENDA

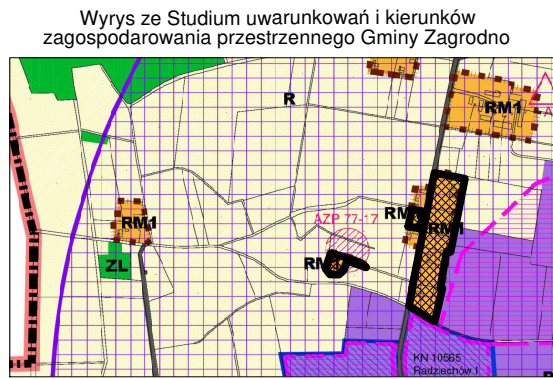
### ustalenia planu

-  granica opracowania planu
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy zagrodowej
-  linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

### oznaczenia informacyjne

-  granica strefy ochronnej istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko



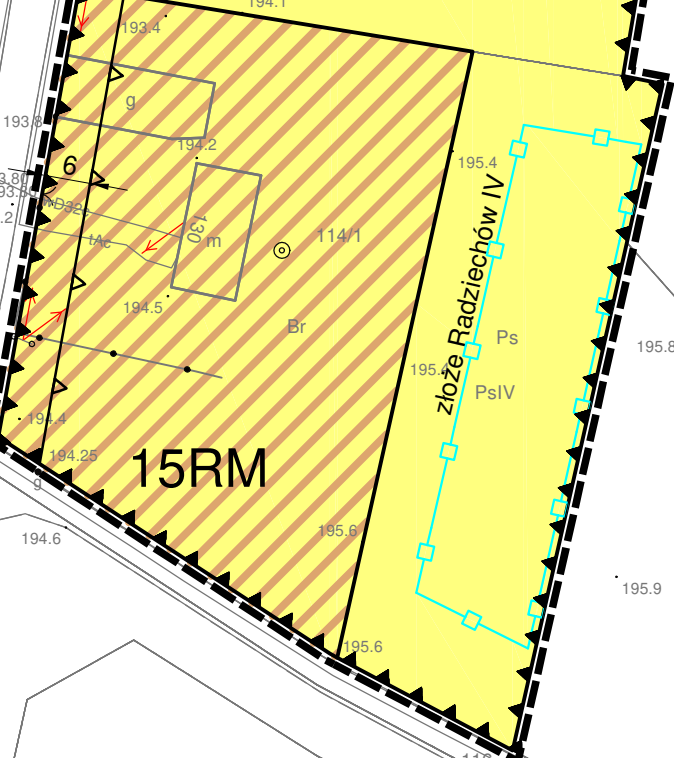
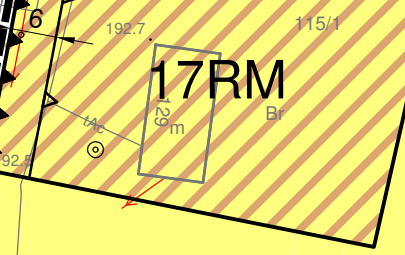
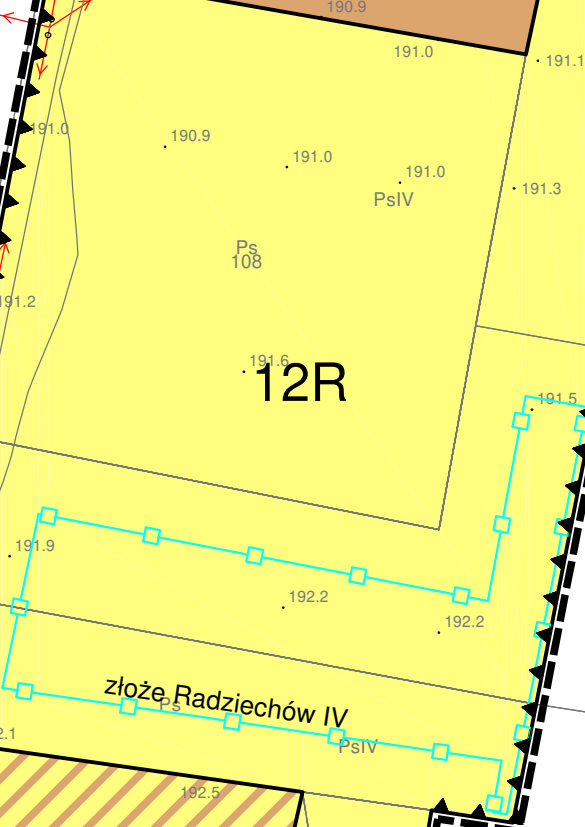
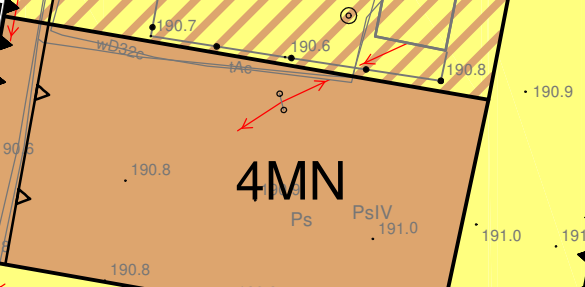
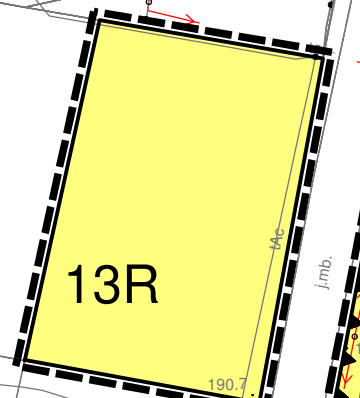
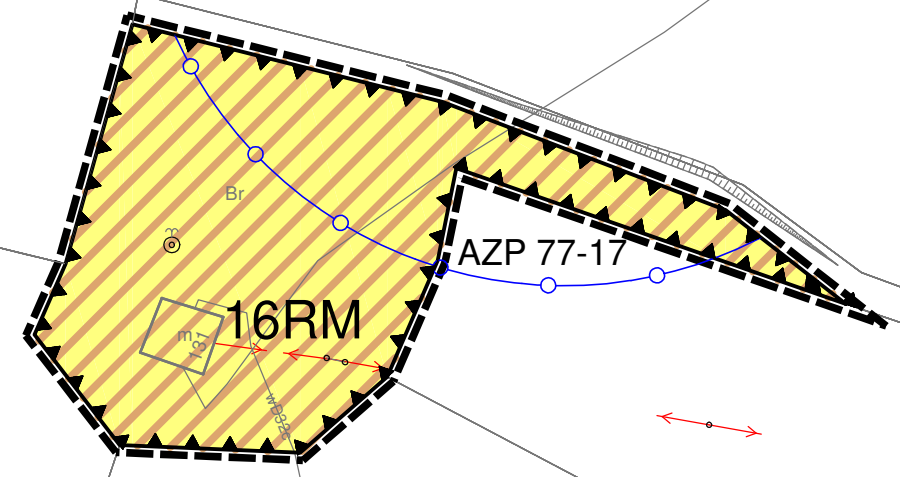
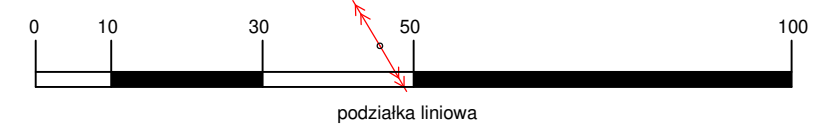


Obszar objęty planem miejscowym

Załącznik nr 1C  
do Uchwały nr .....  
PsII  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....  
w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
obrębu Radziechów


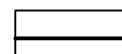
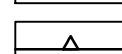
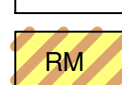
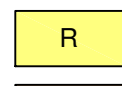
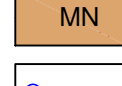
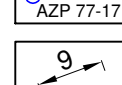



skala 1:1000


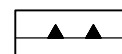


### LEGENDA

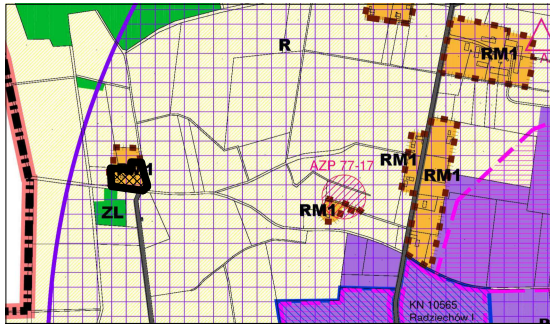
#### ustalenia planu


-  granica opracowania planu
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  RM teren zabudowy zagrodowej
-  R teren rolniczy
-  MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
-  linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

#### oznaczenia informacyjne

-  granica złoża kruszyw naturalnych
-  granica strefy ochronnej istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko



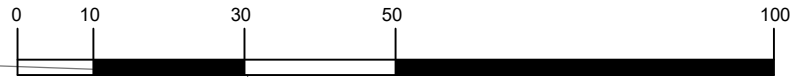


 Obszar objęty planem miejscowym

Załącznik nr 1D  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia .....  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów



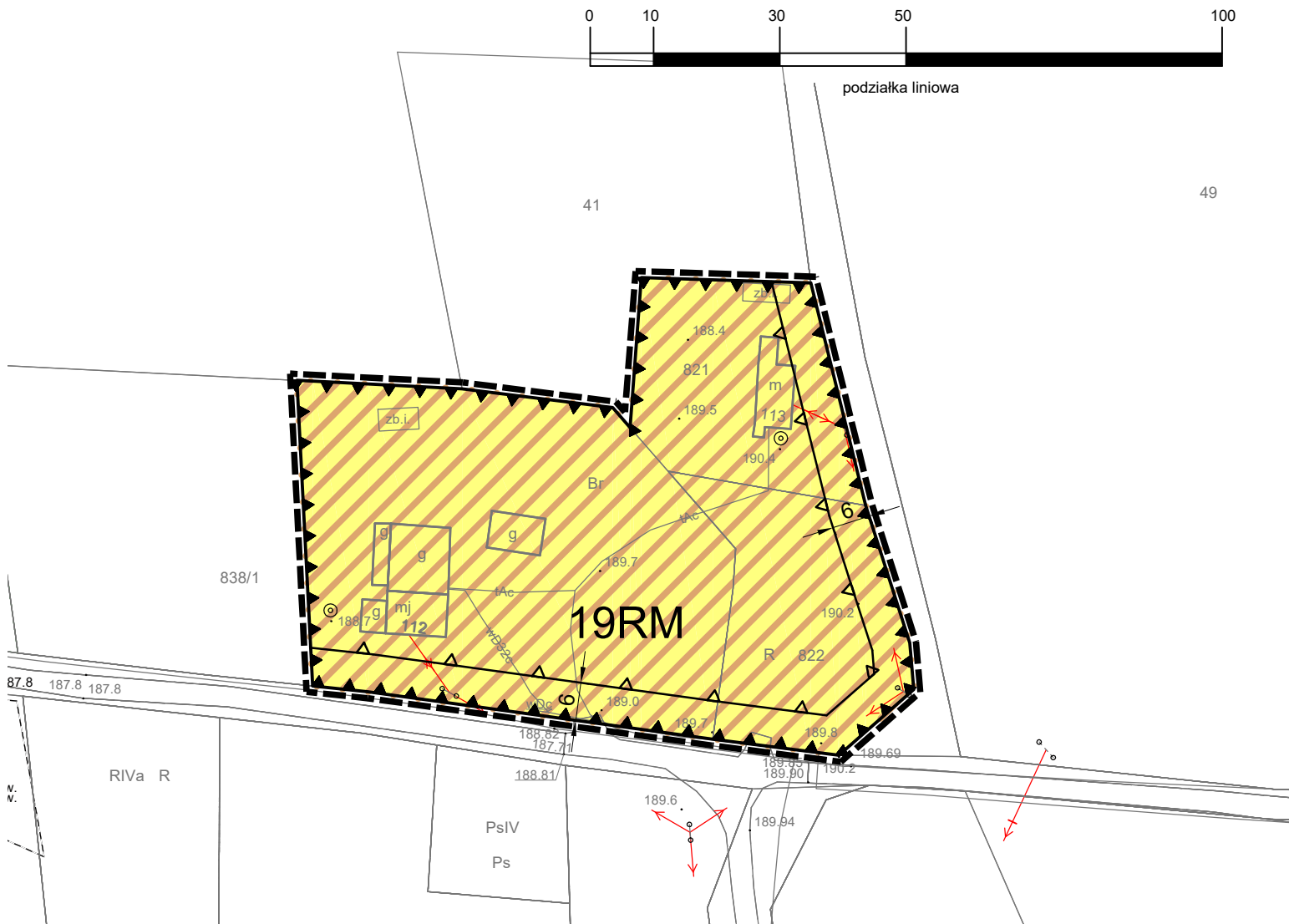
skala 1:1000



podziałka liniowa






41

49




## LEGENDA

### ustalenia planu

-  granica opracowania planu
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy zagrodowej
-  linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

### oznaczenia informacyjne

-  granica strefy ochronnej istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wkorzystujących energię wiatru związana z ograniczeniami w zabudowie.

visko



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI.65.2024  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 30 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Radziechów w gminie Zagrodno.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2024 r. do 16 października 2024 r. z możliwością składania do 31 października 2024 r. uwag do planu i od 30 października 2024 r. do 21 listopada 2024 r. z możliwością składania uwag do planu do dnia 6 grudnia 2024 r. W wyznaczonych terminach nie wniesiono żadnych uwag.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI.65.2024  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 30 grudnia 2024 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI.65.2024

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 30 grudnia 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Rada Gminy Zagrodno podjęła uchwałę nr XXIV.148.2020 z dnia 28 lipca 2020r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów w gminie Zagrodno. Uchwała obejmuje cały obręb Radziechów. Dla obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu obowiązywały wówczas 23 plany miejscowe. Większość z obowiązujących planów została sporządzona na mocy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy tych planów nie wyczerpują zakresu określonego w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, która została wyznaczona w odległości dziesięciokrotnej wysokości całkowitej elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. W strefie tej zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszkalnej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Ustawa z dnia 27 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii wprowadziła możliwość uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidujących możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowych do 16 lipca 2022 r.

Uchwałą nr LVI.313.2022 z dnia 27 maja 2022 r. Rada Gminy Zagrodno uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Radziechów. Wojewoda Dolnośląski, pismem z dnia 6 grudnia 2022 r., zaskarżył uchwałę wnosząc o stwierdzenie nieważności części jej zapisów. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 12 października 2023 r. stwierdził nieważność uchwały nr LVI.313.2022 w zakresie części terenów położonych w odległości 50 m od wyznaczonego cmentarza oraz części terenów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako obszary RM1 zarówno w części tekstowej jak i graficznej. Niniejsza uchwała dotyczy przeznaczenia terenów, dla których WSA stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy Zagrodno nr LVI.313.2022.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zagrodno. Analiza została przyjęta przez Radę Gminy Zagrodno uchwałą nr XXI.114.2016 z dnia 25 sierpnia 2016 roku. Uchwalenie planu miejscowego mieści się w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych - etap II.

### **Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

*Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych, rodzaju i kolorystyki elewacji.

*Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych leśnych*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno - ściekowej, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na oraz wskazanie terenów chronionych akustycznie.

*Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie strefy obserwacji archeologicznej „OW”, objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz stanowisk archeologicznych. Ochroną objęto także obiekty i obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez wprowadzenie ustalenia zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

*Walory ekonomiczne przestrzeni*

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez ustalenie terenów pod zabudowę zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz wyznaczenie nowych terenów w pobliżu istniejących terenów zabudowanych. Planem objęte są tereny posiadające dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Zapisy planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

#### *Prawo własności*

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

#### *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.*

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

#### *Potrzeby interesu publicznego.*

Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację inwestycji z zakresu usług, w tym usług publicznych.

#### *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*

Potrzeby zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

#### *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego do dnia 1 lutego 2021 r. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostało także zapewnione poprzez wyłożenie, w dniach od 24 września 2024 r. do 16 października 2024 r., projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia planu zorganizowana została w dniu 4 października 2024 r. dyskusja publiczna na rozwiązaniach przyjętymi w planie. Uwagi do planu można było składać do 31 października 2024 r. W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga oraz nikt nie wziął udziału w dyskusji publicznej. Wobec braku zainteresowania społeczeństwa projektem planu miejscowego, projekt planu został ponownie wyłożony w dniach od 30 października 2024 r. do 21 listopada 2024 r. do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, w dniu 13 listopada 2024 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której nikt nie wziął udziału. Uwagi do planu miejscowego można było składać do 6 grudnia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

#### *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych*

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

#### *Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności*

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

#### **Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Obszar objęty planem stanowią grunty osób prywatnych, firm, instytucji, jednostek samorządowych, w tym gminy Zagrodno. Przeznaczenie terenu pod tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagrodno. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Zagrodno w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie zostały złożone żadne wnioski. Sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko.

#### **Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**



*Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego*

Zapisy planu miejscowego nie będą wpływać na transportochłonność układu przestrzennego. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących drogach.

*Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu*

Obszar objęty planem położony w obszarze zainwestowania wiejskiego, co potencjalnie umożliwi mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego. Obecnie na terenie Gminy Zagrodno jest prowadzony transport publiczny.

*Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów*

Zapisy planu miejscowego nie zawierają zapisów ograniczających się przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

*Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy*

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci wodociągowej i energetycznej. Wyznaczone tereny pod zabudowę znajdują się w obszarze zainwestowania wiejskiego i jego pobliżu.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie miało wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów zgodnie dotychczasowym użytkowaniem.