

Projekt

z dnia 15 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 15 lipca 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu  
Radziechów w gminie Zagrodno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 ust.1 art. 14 ust.1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. D. U. z 2020r., poz.293 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów w gminie Zagrodno.

§ 2. Granice administracyjne obrębu Radziechów stanowią obszar objęty planem i są określone w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

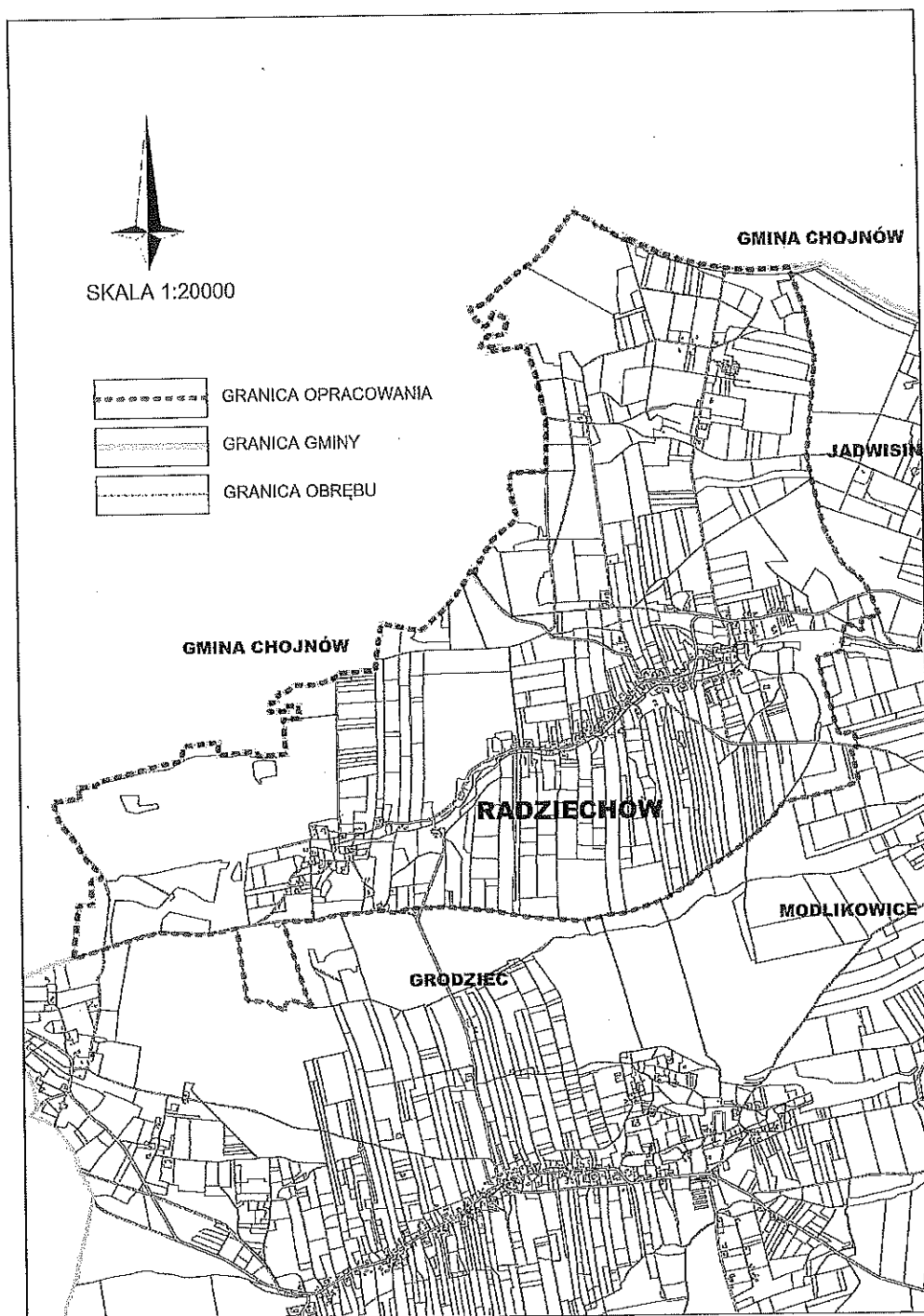
§ 3. Dopuszcza się etapowe uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zagrodno

**Walenty Luszniewski**



## Uzasadnienie

### ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU MODLIKOWICE W GMINIE ZAGRODNO

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. D. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Zagrodno w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów w gminie Zagrodno, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynik analiz zamieszczono poniżej.

#### 1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Wieś Radziechów posiada 23 opracowania planistyczne dla części obrębu:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 354 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/116/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 729/1 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/119/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 772 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/120/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 358 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/121/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 519 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/122/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 575 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/123/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 513 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/124/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 485 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XIX/125/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 728 położonej we wsi Radziechowice (Uchwała Nr XIX/126/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 265/2 położonej we wsi Radziechów (Uchwała Nr XXII/153/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 72 z dnia 25.11.1996 r. poz. 522);

11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod modernizację odcinka szlaku kolejowego E-30 obręb Radziechów gmina Zagrodno (Uchwała Nr XXXVIII/202/06 Rady Gminy Zagrodno z dnia 04.08.2006 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 206 z 2006 r. poz. 3007);

12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod eksploatację kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów (Uchwała Nr XI/56/07 Rady Gminy Zagrodno z dnia

30.10.2007 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 303 z 2007 r. poz.4136);

13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego pod eksploatację kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów (Uchwała Nr XI/56/07 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30.10.2007 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 303 z 2007 r. poz.4136);

14) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego pod rozbudowę kopalni kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów (Uchwała Nr XXV.140.09 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30.03.2009 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 90 z 2009 r. poz.1935)

15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisi (Uchwała Nr VIII.47.2011 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.06.2011 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z 2011 r. poz.3130)

16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego na boisko sportowe w Radziechowie (Uchwała Nr VIII.48.2011 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.06.2011 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z 2011 r. poz.3161)

17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w północnej części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno (Uchwała Nr XXX.220.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.04. 2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2013 r. poz.3602)

18) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w południowej części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno (Uchwała Nr XXX.221.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.04. 2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2013 r. poz.3604)

19) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego pod rozbudowę kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów dla obszaru działki 111 (Uchwała Nr XXX.222.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.04. 2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2013 r. poz.3606)

20) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisin dla części działki nr 241/2 położonej w obrębie Jadwisin (Uchwała Nr XXXVI.260.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 12.12. 2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 5)

21) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego pod rozbudowę kruszywa naturalnego „Radziechów” w rejonie wsi Radziechów (Uchwała Nr XXXVI.261.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 12.12.2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 6)

22) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Radziechów (Uchwała Nr XLIV.304.2014 Rady Gminy Zagrodno z dnia 10.09.2014 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 3978)

23) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Radziechów (Uchwała Nr XVIII.87.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29.04.2016 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2016 r. poz. 2361)

Wieś nie posiada całościowego opracowania w jej granicach administracyjnych.

Jednostkowe plany od pkt 1) do pkt 10) zostały opracowane na podstawie starej ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy są ogólnikowe i nie wyczerpują zakresu przedmiotowego określonego w obecnej obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część wsi, w tym zurbanizowanej, znajduje się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych. Dla umożliwienia prowadzenia działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkalnego w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych, wójt gminy zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wójt zlecił wykonanie „Analizy wpływu ustawy wiatrakowej na sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Gminie Zagrodno”.

Ustawa z dnia 27 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy „o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw” wprowadziła zmiany w art. 15 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, dotyczące wydłużenia okresu sporządzania planów miejscowych:

*„8. W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.”*

Opracowanie planów miejscowych do 16 lipca 2022 roku umożliwi wprowadzenie funkcji mieszkaniowych w obszarach oddziaływania elektrowni wiatrowych.

**2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno zatwierdzonego uchwałą nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018.**

Rozwiązania planistyczne muszą nie naruszać ustaleń studium. Jeżeli nowe rozwiązania będą odmienne od zapisów obowiązującego studium, należy poprzedzić zakończenie sporządzania mpzp procedurą zmiany studium w koniecznym zakresie.

W studium tereny będące w oddziaływaniu istniejących elektrowni wiatrowych w obszarach zurbanizowanych są oznaczone symbolem M1- tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo-usługowe wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej. Jednakże zapis w studium zawarty w III-3 ust. 6, który brzmi : *„Dla ww. terenów lub obiektów wszelkie odstępstwa uregulowane są zapisami wynikającymi z ustaleń przepisów odrębnych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice i zapisy odnośnie terenów wyłączonych spod zabudowy, ustalić warunki ograniczonej dostępności, uwzględniając istniejące uwarunkowania”*, umożliwia wprowadzenie funkcji mieszkaniowej do 16 lipca 2022.

### **3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.**

Do opracowania planu potrzebna jest mapa zasadnicza w skali 1:2000, mapa ewidencyjna. Powyższe mapy znajdują się w zasobie państwowym Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Złotoryi.

### **4. Zakres prac planistycznych.**

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania i będzie obejmował:

#### **4.1 Prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu:**

1) przygotowanie dokumentów związanych z rozpoczęciem procedury planistycznej (zawiadomienia, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia),

2) analiza wniosków wraz z rozstrzygnięciem,

3) analiza stanu zagospodarowania terenu,

#### **4.2 Wykonanie projektu planu:**

1) wykonanie projektu uchwały (tekst uchwały wraz z rysunkiem planu) zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art.15 ust.2:

a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

d) zasad kształtowania krajobrazu,

e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

f) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

g) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,

- h)szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - i)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - j)szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - k)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - l)stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - m)granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - n)granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,
  - o)zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - p)sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - q)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 2)przeprowadzenie uzgodnień wewnętrznych;
  - 3)wykonanie prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
  - 4)wykonanie prognozy finansowej;
  - 5)uzyskanie stosownych opinii i uzgodnień;
  - 6)przygotowanie wniosku rolnego;
  - 7)wyłożenie projektu mpzp do publicznego wglądu, w tym przeprowadzenie dyskusji publicznej;
  - 8)rozpatrzenie uwag wraz z rozstrzygnięciem o ich uwzględnieniu w mpzp;
  - 9)przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia.

4.3Prace dotyczące sprawdzenia zgodności zapisów uchwały mpzp i przeprowadzonej procedury planistycznej:

przygotowanie dokumentacji planistycznej i przekazanie jej wraz z uchwałą do Wojewody Dolnośląskiego w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały uchwalającej plan.

4.4Prace końcowe po publikacji planu:

- 1)przygotowanie kompletu wtórników planu,
- 2)przekazanie do Starostwa powiatowego 1 egz. planu,

przekazanie uchwalonego planu wraz z podsumowaniem, zgodnie z art. 55 ust. 4 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. D. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.*) Rada Gminy Zagrodno podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów w gminie Zagrodno, w granicach administracyjnych Wojciechowa, określonych na załączniku graficznym do uchwały.

Wieś Wojciechów posiada 7 aktualnych opracowań planistycznych dla części obrębu:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 483 położonej we wsi Wojciechów (Uchwała Nr XIX/101/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 484 położonej we wsi Wojciechów (Uchwała Nr XIX/102/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę wodociągu Wojciechów - Brochocin - Łukaszów (Uchwała Nr XIX/112/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 17.05.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 20 z dnia 25.06.1996 r.).

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 359 położonej we wsi Wojciechów (Uchwała Nr XXII/152/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 06.11.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 72 z dnia 25.11.1996 r., poz. 521);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę sieci wodociągowej relacji Wojciechów Chojnów (Uchwała Nr XXII/158/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 06.11.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 72 z dnia 25.11.1996 r., poz. 527);

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na budowę sieci kanalizacyjnej relacji Wojciechów - Brochocin (Uchwała Nr XXII/162/96 Rady Gminy Zagrodno z dnia 06.11.1996 r., Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego Nr 72 z dnia 25.11.1996 r., poz. 531);

7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie wsi Modlikowice (uchwała Nr XV/81/08 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31.13.2008 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 139 z 2008 r. poz. 1686, wyrok WSA sygn. akt II SA/WR 481/12 z dnia 8 listopada, stwierdzający nieważność §11 i §14 uchwały);

Wieś nie posiada całościowego opracowania w jej granicach administracyjnych.

Część wsi, w tym zurbanizowanej, znajduje się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych. Dla umożliwienia prowadzenia działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkalnego w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych, wójt gminy zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wójt zlecił wykonanie „Analizy wpływu ustawy wiatrakowej na sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzienną w Gminie Zagrodno”.

Ustawa z dnia 27 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy „o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw” wprowadziła zmiany w art. 15 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, dotyczące wydłużenia okresu sporządzania planów miejscowych:

*„8. W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.”*

Opracowanie planów miejscowych do 16 lipca 2022 roku umożliwi wprowadzenie funkcji mieszkaniowych w obszarach oddziaływania elektrowni wiatrowych.

Planowane zagospodarowanie będzie zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno zatwierdzonego uchwałą nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018.