

=PROJEKT=
UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAGRODNO
z dnia roku.

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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 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.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,
- 6) obszar zabytkowego historycznego układu ruralistycznego wsi,
- 7) strefa obserwacji archeologicznej

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 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 załącznik nr 1 w skali 1:1000 do niniejszej uchwały, stanowiący 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 przeznaczona jest ograniczona 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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak problematyki, nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu, wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, dóbr kultury współczesnej, krajobrazów kulturowych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub betonowej, karpówki lub zakładkowej;
- 2) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach ceglastej czerwieni, matowa;
- 3) stosowanie jasnej kolorystyki elewacji;

- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6 m od linii rozgraniczającej drogi zlokalizowane poza granicami opracowania planu.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, dla którego obowiązuje:
 - a) należy utrzymać historyczną formę obiektu: bryłę i rodzaj pokrycia dachu, układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z detalem architektonicznym oraz historyczną kolorystykę pokrycia dachu i elewacji;
 - 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 podpór o przekroju koła, wieżyczek, baszt;
 - f) zakaz realizacji zabudowy z bali drewnianych nieotynkowanych;
 - g) nakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych na planie prostokąta z dachem dwuspadowym, ewentualnie naczółkowym o kącie nachylenia połaci od 40° do 45° ;
 - h) nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży na zapleczeniach posesji;
- 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 utrzymać historyczną formę obiektu: bryłę, geometrię i rodzaj pokrycia dachu, układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z detalem architektonicznym, kolorystyka dachów w odcieniach ceglastej czerwieni, matowa;
 - b) przebudowa wnętrza budynków powinna się odbywać bez naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego;
- 5) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych.

§ 7. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 45° ;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,12 ha;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

§ 9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 0,12 ha.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 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 w postaci podziemnej sieci kablowej;
- 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) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych 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.
- 4) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 13. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza granicami opracowania planu.

§ 14. Dla terenu U/M ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, zabudowa mieszkaniowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 40 - 45⁰;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,20;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

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

§ 17. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20%

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Zagrodno*

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Gminy Zagrodno
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Radziechów

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. Ze względu na czasochłonność postępowania zmierzającego do uchwalenia planu, głównie ze względu na konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, zdecydowano się uchwalić plan dla części terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu dla działki 443/1, która nie wymaga uzyskania zgody ministra. Plan ustala dla działki nr 443/1 w Radziechowie przeznaczenie pod usługi i zabudowę mieszkaniową.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren wykorzystywany jest teren usługowy, zabudowany jest budynkiem usługowym, po szkole podstawowej, który wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

<i>Ustalenie w MPZP części obrębu Radziechów</i>	<i>Faktyczne zagospodarowanie terenu</i>
Tereny usług, zabudowa, mieszkaniowa	Teren usługowy

Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju obszaru objętego planem, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zagrodno przyjętym uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr III.12.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. Dla przedmiotowego obszaru w/w studium określa:

<i>Ustalenie w MPZP części obrębu Radziechów</i>	<i>Funkcja określona w studium</i>
Tereny usług, zabudowa mieszkaniowa	Tereny usług publicznych; funkcje towarzyszące: usługi, usługi sportu, tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo – usługowe o przewodzie zabudowy jednorodzinnej, zieleń, urządzona i nieurządzona, wody powierzchniowe, tereny otwarte rolne, parkingi, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy oraz rodzaju pokryć dachowych zabudowy.

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

Wymagania ochrony środowiska 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 środowisko. Obszar objęty planem nie wymaga zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez ustalenie strefy obserwacji archeologicznej „OW” oraz objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz istniejącego budynku wpisanego 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 oraz wskazanie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza. 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 przeznaczenia terenu nie odbiegającego od dotychczasowego użytkowania – usługi i zabudowa mieszkaniowa, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni. 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 w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej. 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 zostanie także zapewnione poprzez wyłożenie planu miejscowego do publicznego wglądu, możliwość udziału w dyskusji publicznej na rozwiązaniach przyjętymi w planie miejscowym i możliwość składania uwag do planu.

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 stanowi grunt będący własnością gminy, przeznaczenie terenu pod tereny usługowe i zabudowy mieszkaniowej 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 złożono żadnych wniosków. 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.

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 nie jest prowadzony transport publiczny.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie zostanie ograniczone ustaleniami planu.

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. Ustalenia planu dotyczą terenu zurbanizowanego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie miało negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.