



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 kwietnia 2022 r.

Poz. 2266

UCHWAŁA NR LIV.307.2022 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 7 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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) **teren** - 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 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 ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub betonowej, karpiówki 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 zapleczach 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 wewnątrz 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. 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.

§ 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 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.

§ 11. 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.

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

§ 13. 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) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,20,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

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

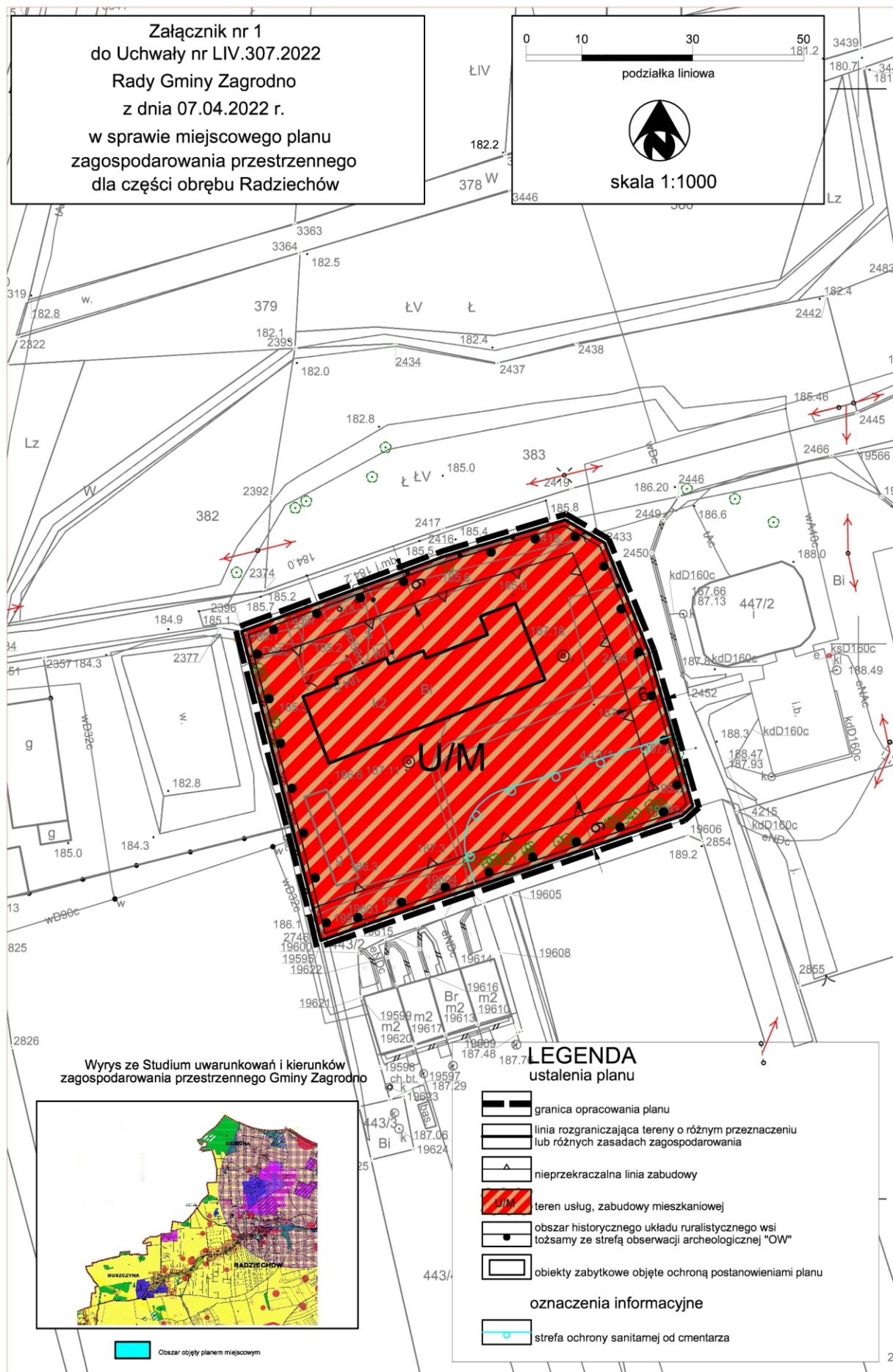
§ 15. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 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%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zagrodno:
Walenty Luszniowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.307.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 7 kwietnia 2022 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Radziechów w gminie Zagrodno nie wniesiono uwag do planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.307.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 7 kwietnia 2022 r.

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

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyposażony jest w sieć wodociągową oraz bezodpływowy zbiornik na ścieki, 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 LIV.307.2022

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 7 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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