



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 3016

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 03.06.2022 12:07:38



UCHWAŁA NR LVI.313.2022 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 27 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 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 załączniku graficznym nr 1 składający się z arkuszy 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I w skali 1:1000 oraz z arkuszy 1J, 1K w skali 1:5000;
- 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 obrębu Radziechów;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 składający się z arkuszy 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I w skali 1:1000 oraz 1J, 1K w skali 1:5000 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczone liniami rozgraniczającymi teren;

- 5) **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;
- 6) **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 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 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 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 oraz terenów P/U/EF, PE, PE/EF, EF;
- 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:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) 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° do 45° , dachy kryte dachówką ceramiczną lub betonową, karpówką 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 „K” ochrony krajobrazu, w ramach której obowiązuje wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych oraz historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych;
- 3) strefę obserwacji archeologicznej "OW", w obszarze której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 wnętrza,
 - c) w przypadku zniszczenia lub rozbioru obiektów zabytkowych oraz obiektów zlokalizowanych na terenach 21MN, 24MN, 39MN, 40MN, 1U, 2U, 12RM, 13RM, 14RM, 16RM, 17RM, 22RM, 25RM, 36RM realizacja nowej zabudowy winna odtwarzać ich lokalizację niezależnie od wyznaczonej linii zabudowy;
- 5) ochronę obszarów zabytkowych (cmentarzy) oznaczonych na rysunku planu, dla których:
- a) należy odnawiać i pielęgnować zieleni wysoką,
 - b) należy zachować układ alejowy zieleni,
 - c) należy zachować miejsca pochówków, istniejące elementy kamieniarskie, historyczne mury i ogrodzenia,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy;
- 6) 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;
- 7) 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) Cmentarz przykościelny;
 - 2) Mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego;
 - 3) Kościół poewangelicki;
 - 4) Teren po cmentarzu poewangelickim;
 - 5) Kostnica na terenie pocmentarnym ewangelickim;
 - 6) Budynek mieszkalny i stodoła, nr porządkowy nieruchomości 34;
 - 7) Budynek mieszkalny, stodoła i budynek gospodarczy, nr porządkowy nieruchomości 35;
 - 8) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 37;
 - 9) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 41;

- 10) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 42;
- 11) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 43;
- 12) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 44;
- 13) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 45;
- 14) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 46;
- 15) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 47;
- 16) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 54;
- 17) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 55;
- 18) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 60;
- 19) Budynek dawnego „Domu Ludowego”, nr porządkowy nieruchomości 61;
- 20) Budynek mieszkalny, budynek gospodarczy i stodoła, nr porządkowy nieruchomości 70;
- 21) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 89;
- 22) Budynek mieszkalno – gospodarczy, nr porządkowy nieruchomości 93;
- 23) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 94;
- 24) Budynek mieszkalny, nr porządkowy nieruchomości 109;
- 25) Trafostacja przy budynku o nr porządkowym nieruchomości 47;
- 26) Trafostacja przy budynku o nr porządkowym nieruchomości 112.

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

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną tworzą:

- a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - b) tereny usług sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem US;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się możliwość lokalizacji wiat, kiosków, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo – jezdnych.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem występują:

- 1) Kościół filialny - nr rejestru A/2185/559 z dnia 17.03.1959 r.;
- 2) wiatrak typu holenderskiego - nr rejestru A/329/488/L z dnia 29.12.1976 r.;
- 3) tereny górnicze - Radziechów I pole A, Radziechów I pole BC, Radziechów III pole ABC.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

3. W granicach obszaru objętego planem występują złoża kruszyw naturalnych: Radziechów, Radziechów I Pole A, Radziechów I Pole BC, Radziechów II, Radziechów III pole ABC, Radziechów IV.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych 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 45°;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MN, MN/U – 0,12 ha;
- 3) minimalną powierzchnię działki na terenie U - 0,15 ha;

- 4) minimalną powierzchnię działki na terenie P/U/EF - 0,30 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenach R, ZL, ZI, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) strefę kontrolowaną od przesyłowych sieci gazowych DN 300 PN 6.3 MPa i DN 150 PN 6.3 MPa o szerokości 30,0 m, po 15,0 m od osi linii, w granicach której zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów i sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągów), nakazuje się urządzenie terenu w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągów;
- 4) granice stref ochronnych istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 5) granice stref ochronnych terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko.

§ 10. 1. Oznacza się granice terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się granice stref ochronnych tożsame z granicą terenu zamkniętego.

§ 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 na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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.

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

- 1) dla dróg publicznych i wewnętrznych szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z granicami geodezyjnymi działek drogowych);
- 2) dla dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
 - a) zachować minimalną szerokość 6 m,

- b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
- 6) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) 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;
- 8) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 13. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 14. Dla terenów **1MN - 15MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
 - 3) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
 - 4) układ połaci dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 4MN, 5MN - 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 3MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ,
 - dla terenów 6MN, 12MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 7MN – 6m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW,
 - dla terenów 8MN – 8m od linii rozgraniczającej drogę KDZ, 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW,
 - dla terenów 13MN, 15MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 15. Dla terenów **16MN, 18MN – 44MN, 49MN** 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 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenów 16MN, 30MN, 34MN, 35MN, 43MN, 44MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ,
 - dla terenów 18MN, 21MN, 23MN, 25MN, 26MN, 29MN, 37MN, 40MN, 41MN, 42MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 19MN, 20MN, 22MN, 24MN, 27MN, 28MN – 6 m od linii rozgraniczających drogi KDZ i KDW,
 - dla terenów 32MN, 33MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenów 38MN, 39MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenu 49MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenów 31MN, 36MN – nie ustala się;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 16. Dla terenów **17MN, 45MN, 46MN** 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 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 17MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 45MN, 46MN – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 17. Dla terenów **47MN, 48MN, 50MN – 53MN** 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 - 45⁰,
- d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 47MN, 53MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenu 48MN, 51MN, 52MN – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenu 50MN – nie ustala się;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 18. Dla terenów **3MN/U**, **4MN/U** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 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 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 3MN/U – 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ, KDW,
 - dla terenu 4MN/U – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,25,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

§ 19. Dla terenów **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 1MN/U – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenu 2MN/U – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4,

- c) wskaźnik zabudowy – max. 0,25,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

§ 20. Dla terenu **1U** 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 - 45⁰,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,20,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 21. Dla terenu **2U** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych oraz teren dawnego cmentarza przykościelnego;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy;
- 4) dla zabudowy zabytkowej (kościół filialny, kościelnica na terenie pocmentarnym, mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego) ustala się nakaz odbudowy i remontów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów **1US, 2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) dachy dowolne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 1US – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenu 2US – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,10,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,07,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75%.

§ 23. Dla terenów **1RM – 34RM, 36RM** 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 - 45⁰,
 - d) układ połaci dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenów 1RM, 2RM, 4RM, 11RM, 15RM, 18RM, 20RM, 29RM, 30RM – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 22RM, 23RM, 33RM, 34RM – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ,
 - dla terenów 12RM, 13RM, 14RM, 16RM, 17RM, 21RM, 24RM, 28RM, 31RM, 32RM, – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenu 25RM – 8 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenów 26RM, 27RM, 32RM, 36RM – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenu 19RM - nie ustala się;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,3,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 24. Dla terenów 35RM, 37RM - 41RM ustala się:

- 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 strome o kącie nachylenia 30 - 45⁰,
 - d) układ połaci dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenów 40RM, 41RM – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - dla terenów 35RM, 37RM, 38RM – 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,
 - dla terenu 39RM – 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDD i KDW;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5,
 - c) wskaźnik zabudowy – max. 0,3,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 25. Dla terenów 1PE - 7PE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: eksploatacja surowców naturalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość dla budynków – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość dla budowli - 25 m,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji – 2,

d) dachy dowolne;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających drogi,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,

c) wskaźnik zabudowy – max. 0,20,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 26. Dla terenu **PE/EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: eksploatacja surowców naturalnych, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość dla budynków – 10 m,

b) maksymalna wysokość dla budowli - 25 m,

c) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i obiektów towarzyszących – 5 m,

d) maksymalna ilość kondygnacji – 2,

e) dachy dowolne;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających drogi,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,

c) wskaźnik zabudowy – max. 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 27. Dla terenu **P/U/EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usługowa, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;

2) możliwość lokalizacji składów, magazynów, budynków gospodarczych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość dla budynków – 12 m,

b) maksymalna wysokość dla budowli - 25 m,

c) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i obiektów towarzyszących – 5 m,

d) maksymalna ilość kondygnacji – 3,

e) dachy dowolne;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających drogi,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,

c) wskaźnik zabudowy – max. 0,40,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 28. Dla terenu **ZC** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90%;
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

§ 29. Dla terenu **KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji - parking terenowy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 30. Dla terenu **KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kolejowy, budowle i urządzenia związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 2) maksymalna wysokość budowli - 25 m.

§ 31. Dla terenów **1E, 2E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna w zakresie przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych, parkingów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 5%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,
 - c) wskaźnik zabudowy: max. 0,9,
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 32. Dla terenu **G** ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna w zakresie przesyłu i dystrybucji gazu - stacja redukcyjno - pomiarowa gazu.

§ 33. Dla terenu **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych, parkingów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 10%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,
 - c) wskaźnik zabudowy: max. 0,9,
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 34. Dla terenów **1ZP - 6ZP** ustala się:

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

§ 35. Dla terenów **1ZI - 7ZI** ustala się przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona.

§ 36. Dla terenów **1ZL - 20ZL** ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

§ 37. Dla terenów **1WS - 26WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

§ 38. 1. Dla terenów **1R - 33R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Dla terenu **14R** dopuszcza się remont i modernizację istniejącego wiatraka typu holenderskiego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 39. Dla terenów **1KDZ - 10KDZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna zbiorcza.

§ 40. Dla terenów **1KDD - 12KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna dojazdowa.

§ 41. Dla terenów **1KDW - 31KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

§ 42. Dla terenów **1EF - 5EF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i obiektów towarzyszących – 5 m;
- 3) wskaźnik zabudowy – max. 0,8;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 43. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla terenów **1R - 33R**, **1ZL - 20ZL**, **1ZI - 7ZI**, **1ZP - 6ZP** lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla pozostałych terenów lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

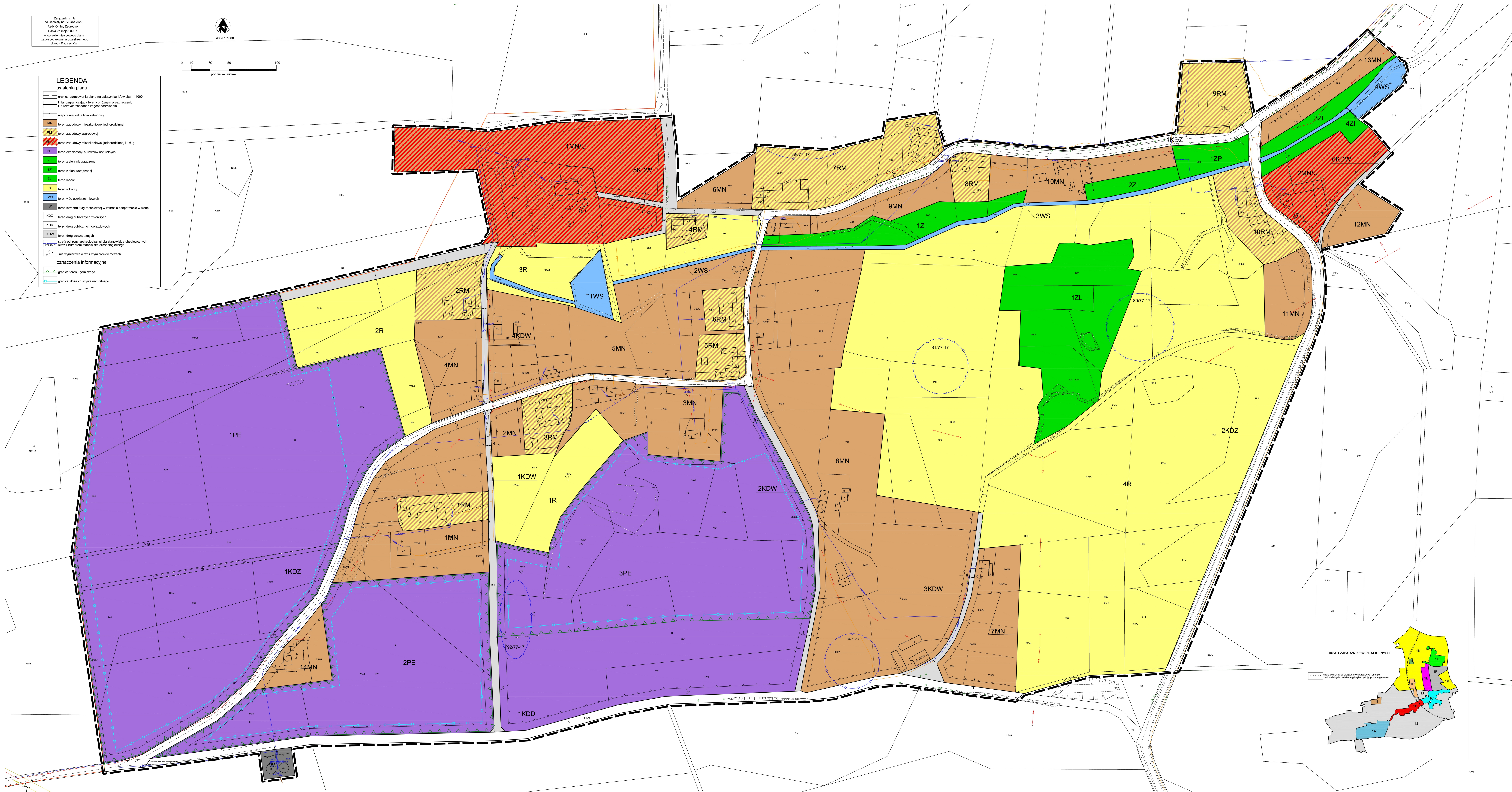
§ 44. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

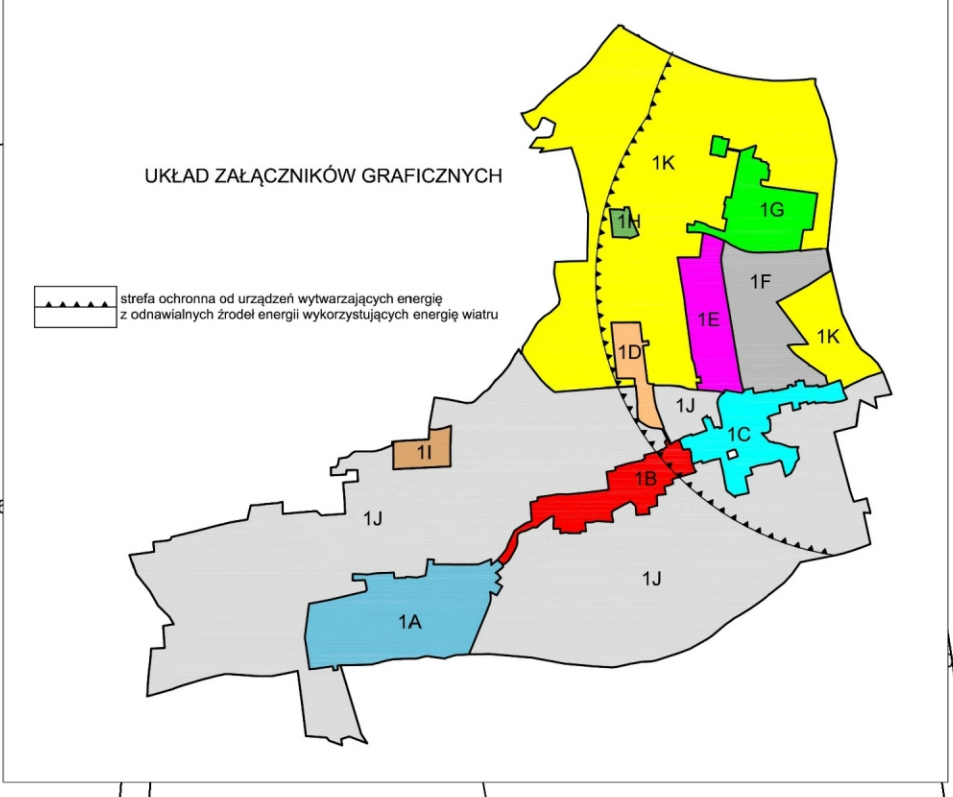
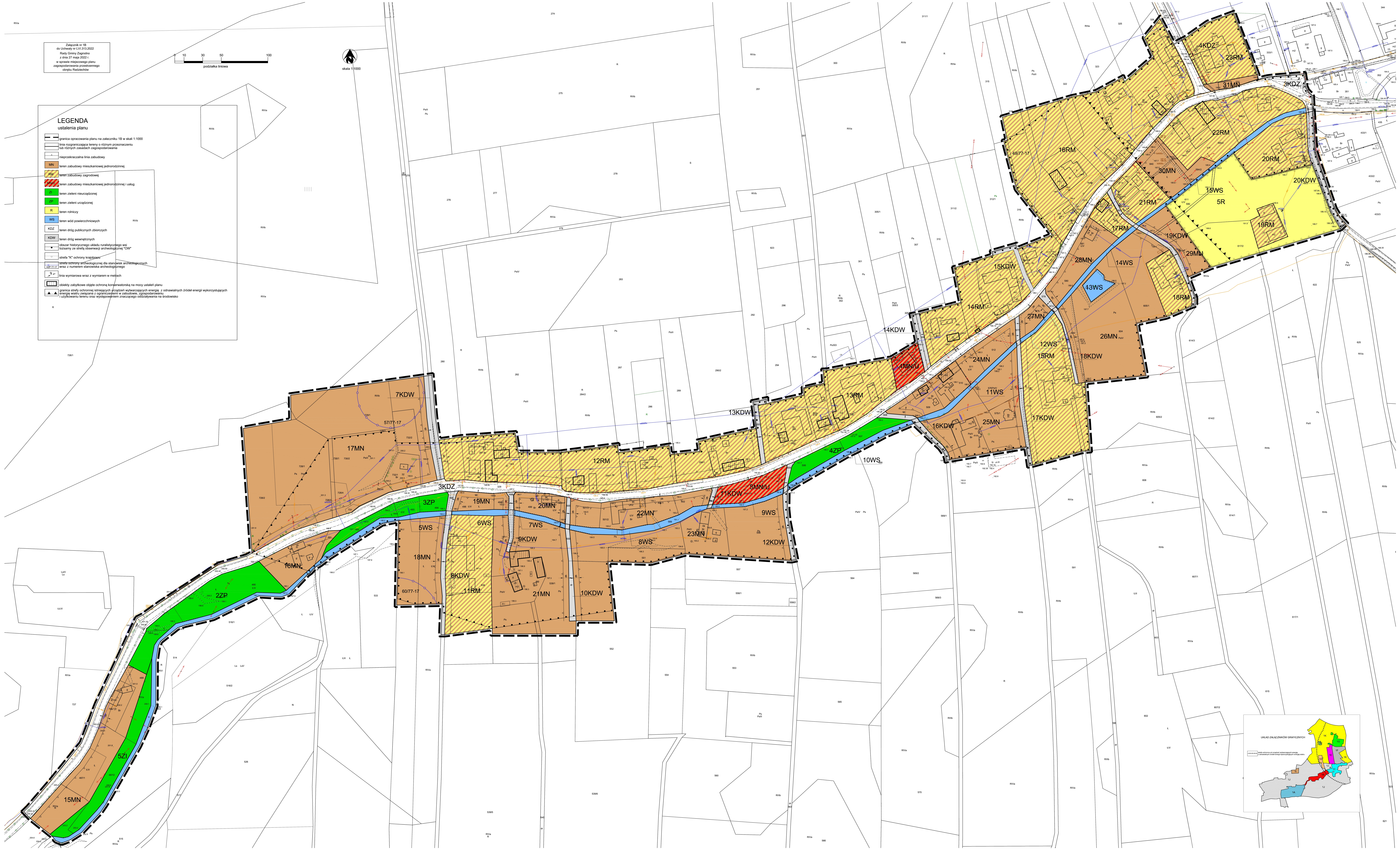
§ 45. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

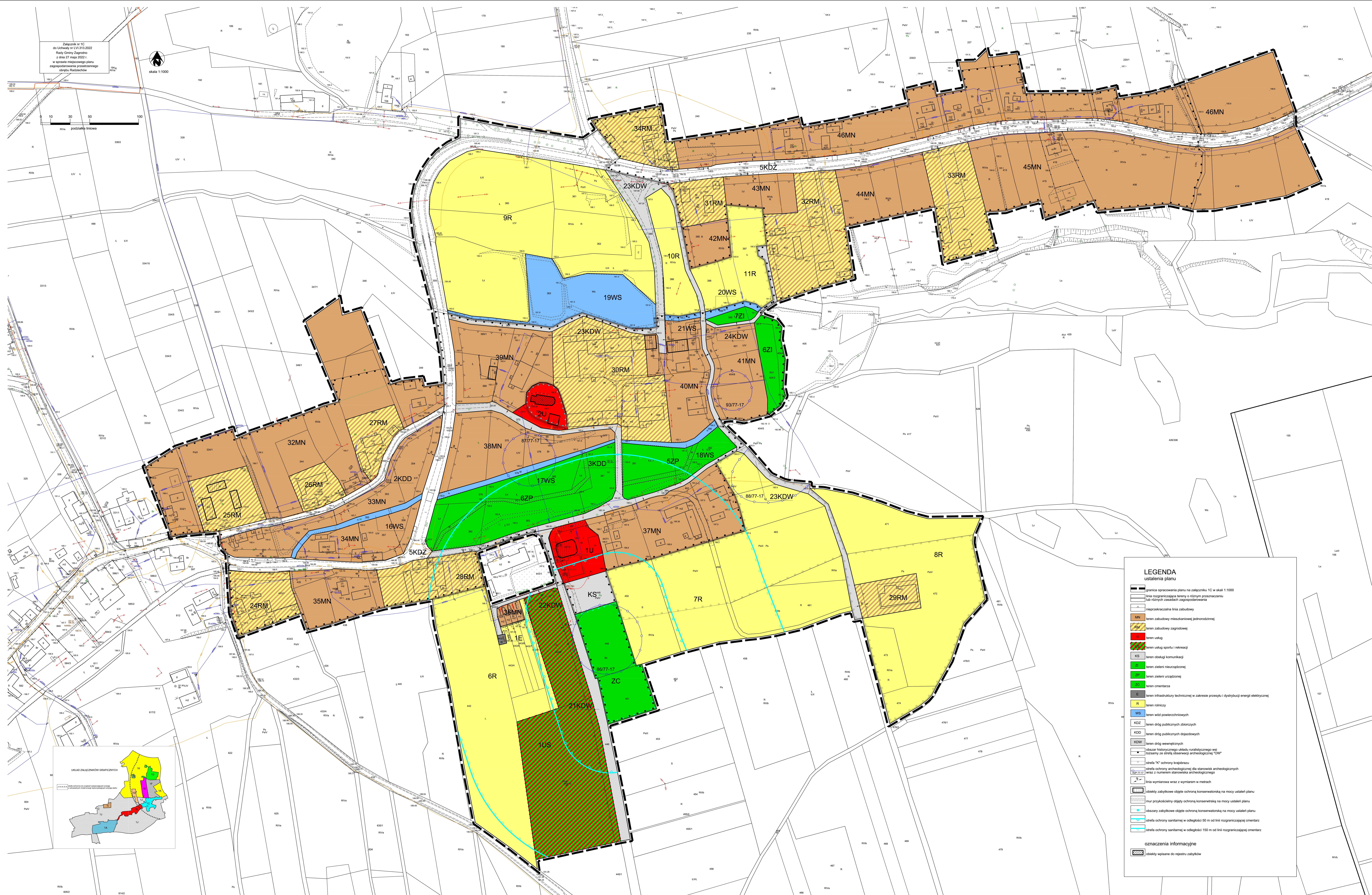
§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

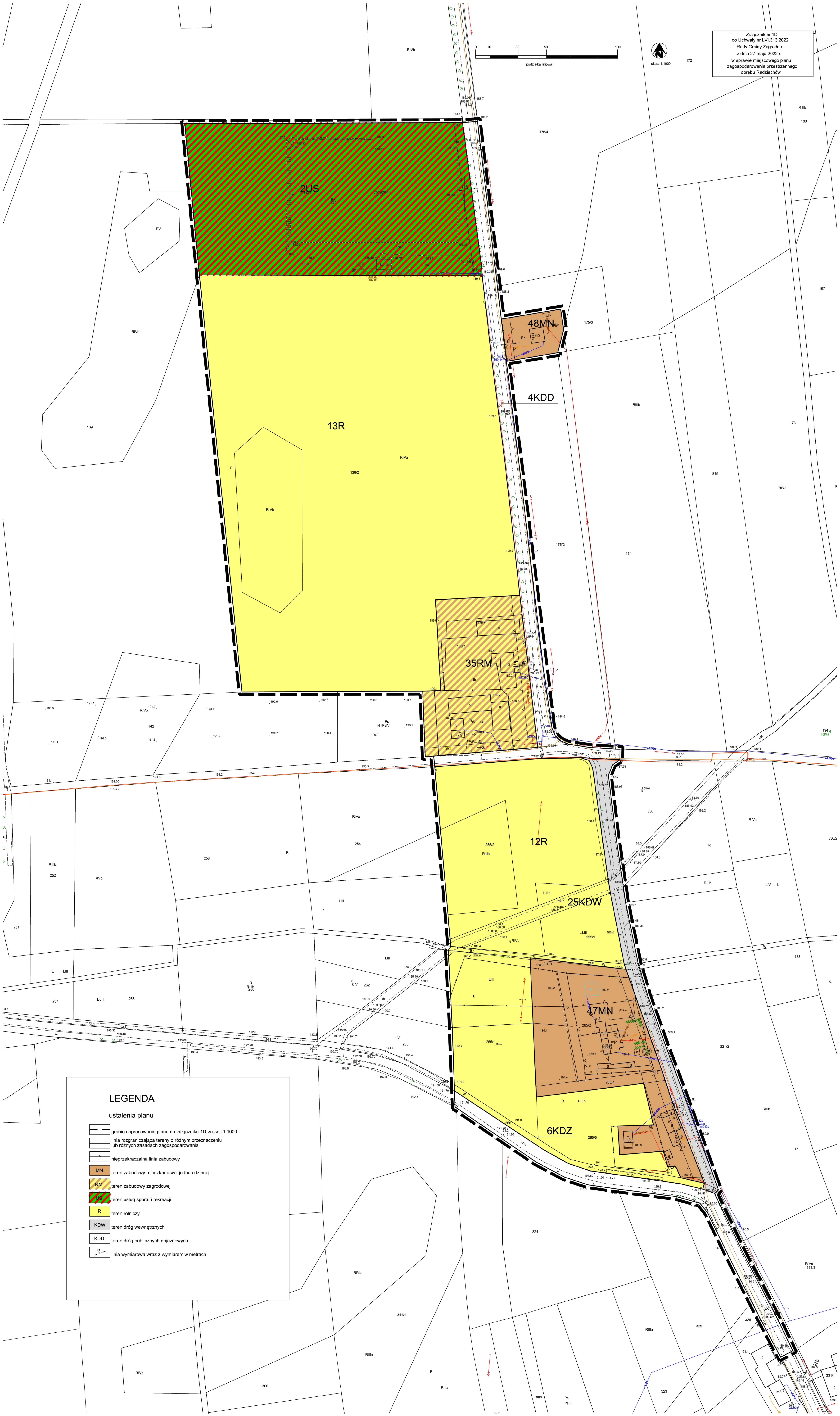
§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

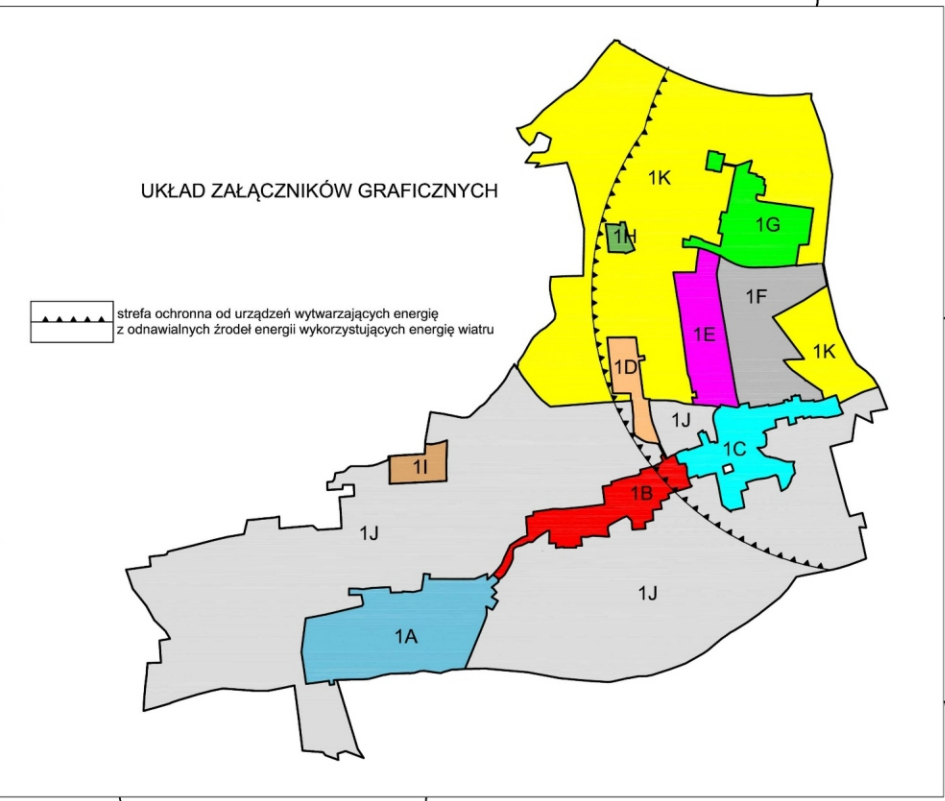
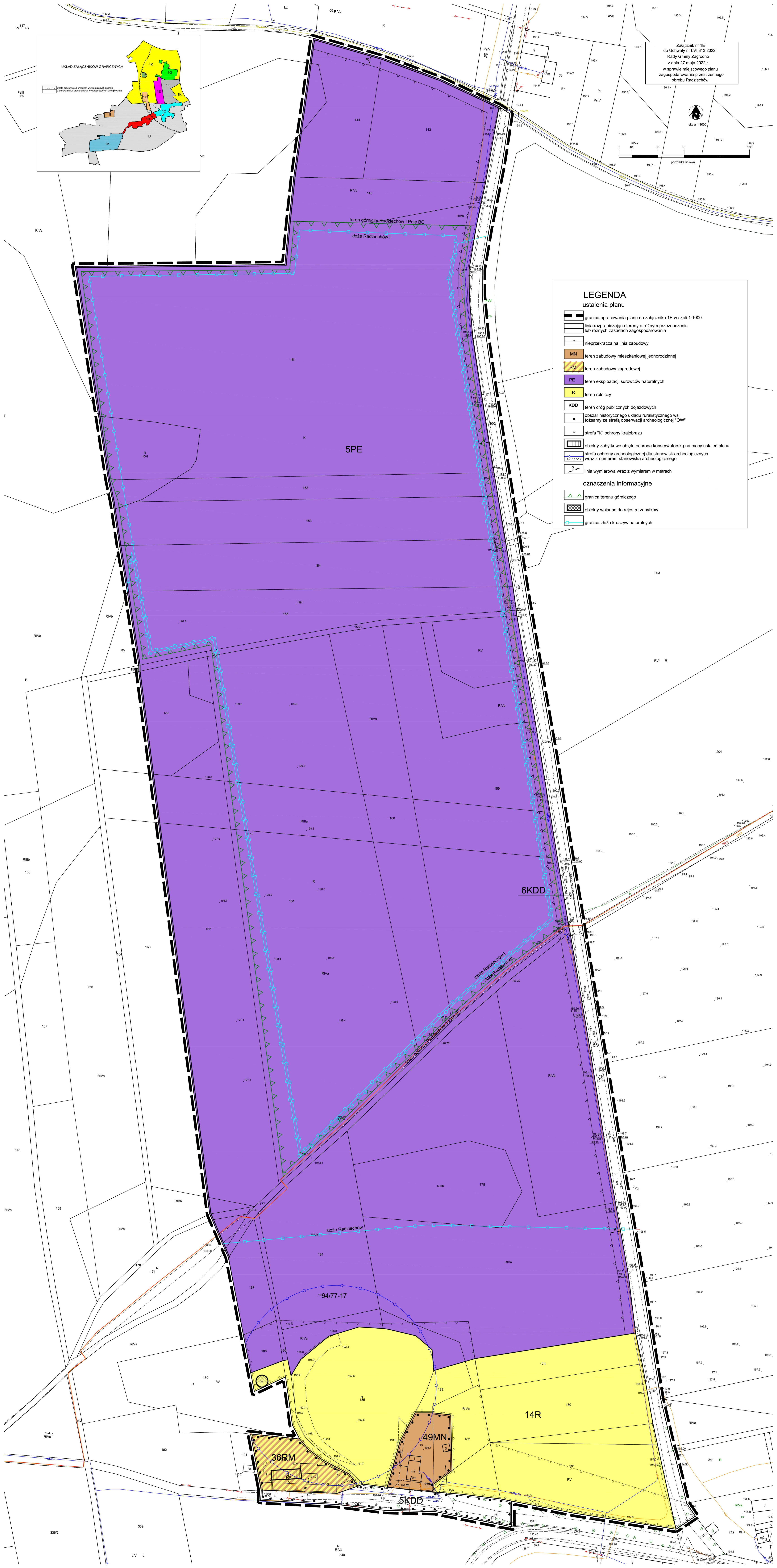
Przewodniczący Rady Gminy Zagrodno:
Walenty Luszniowski







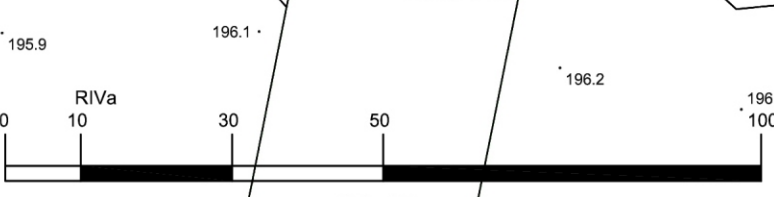




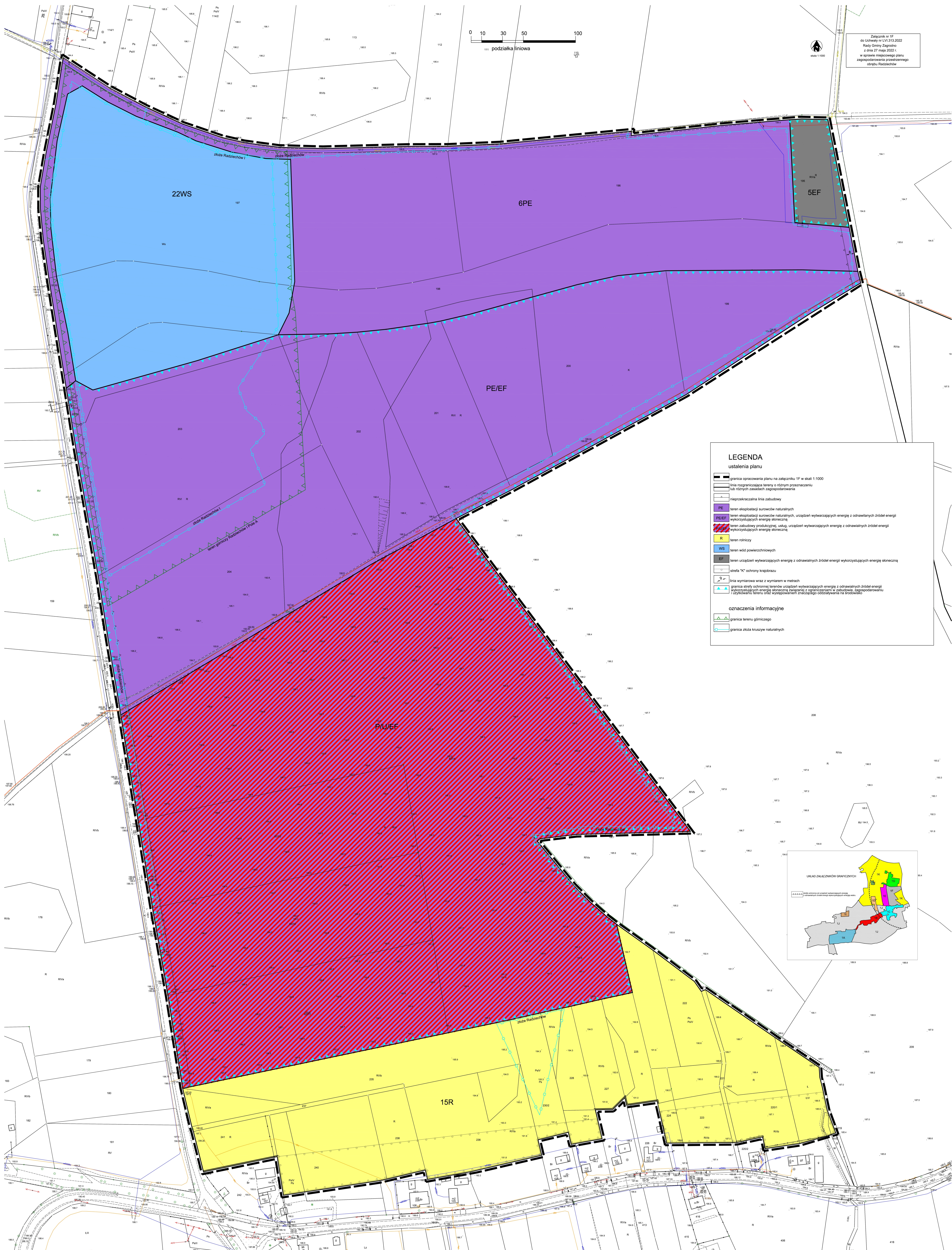
Załącznik nr 1E
do Uchwały nr LV.313.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obrębów Radziechów



skala 1:1000



podziałka linowa



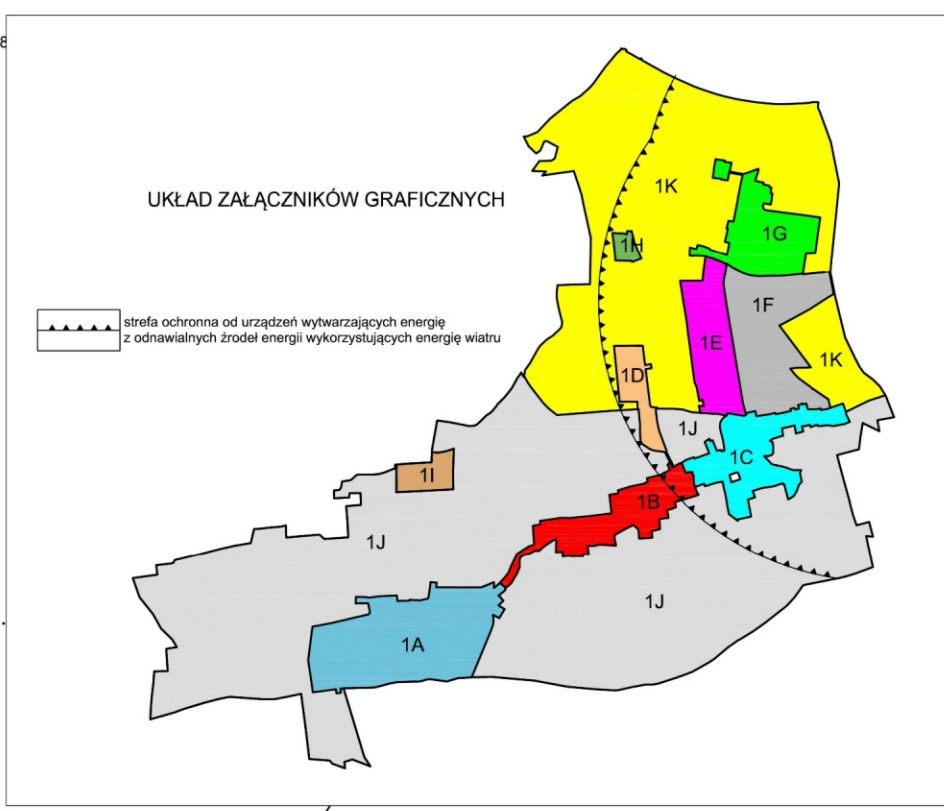
Załącznik nr 1F
do Uchwały nr LV.313.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przetranszowanego
Gminy Ruszchów

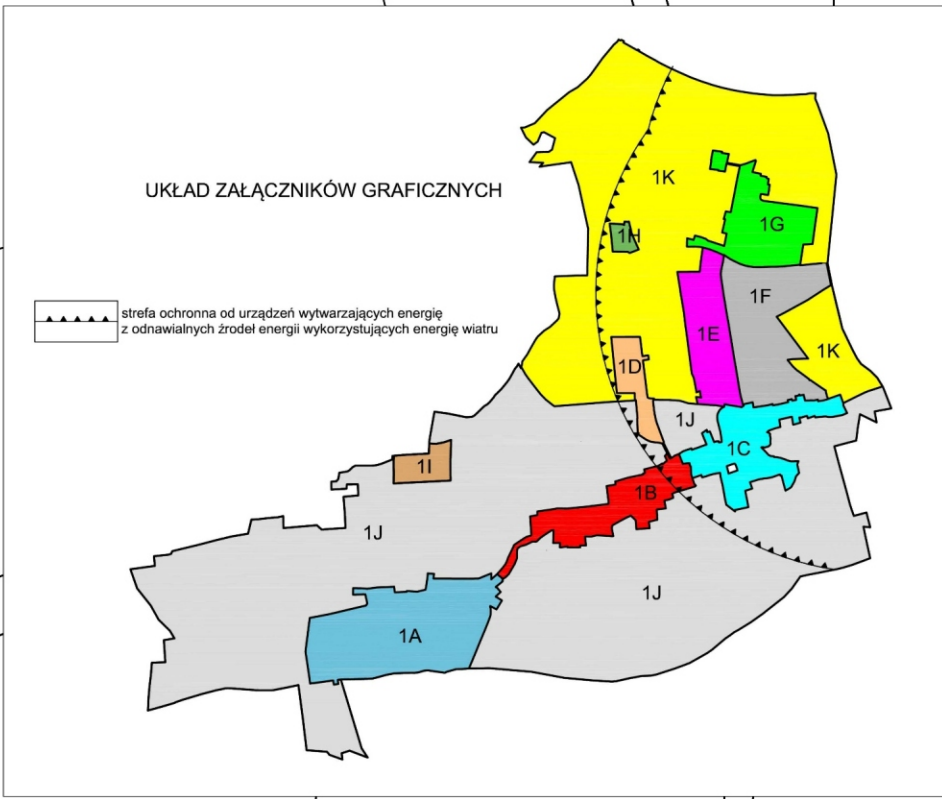
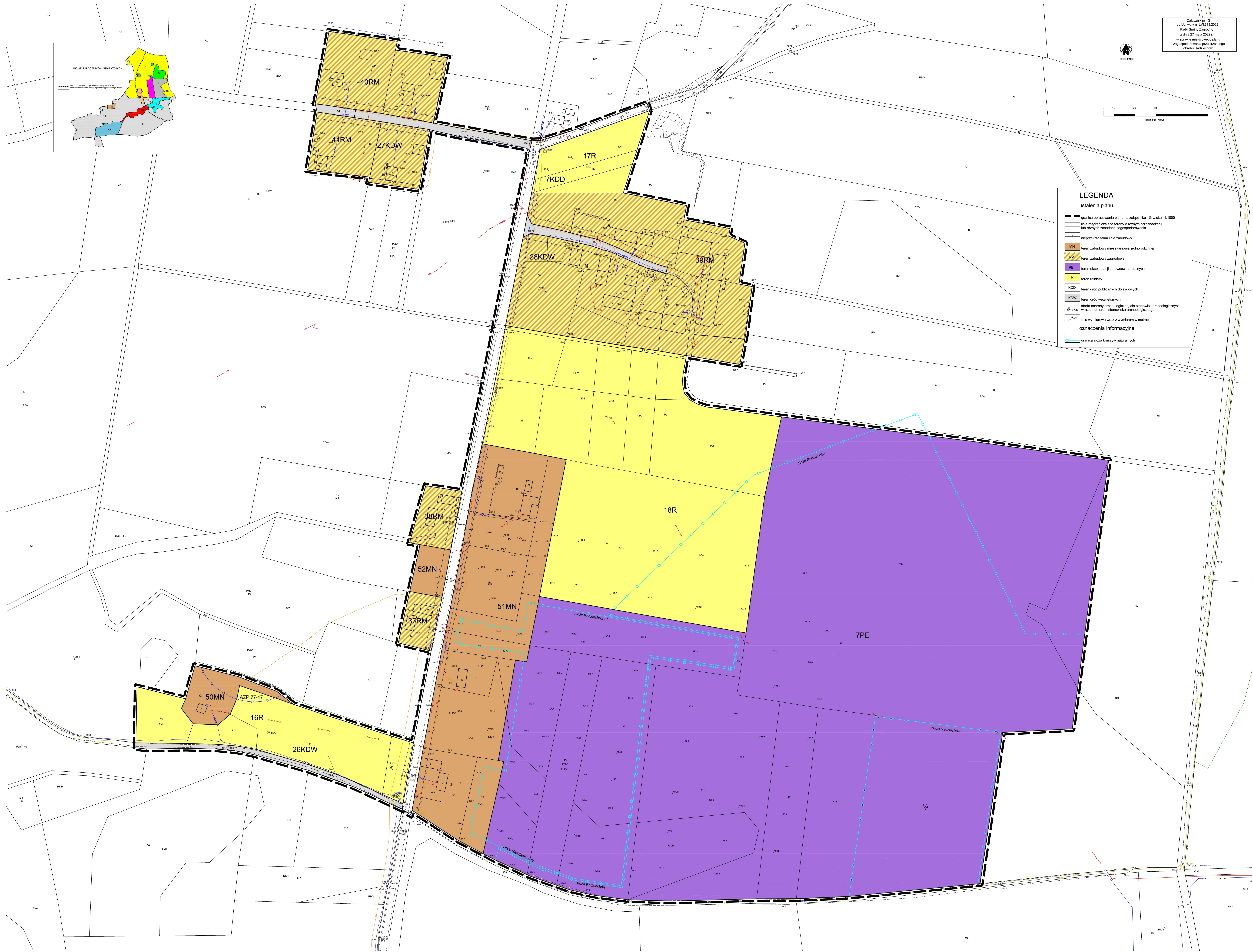
LEGENDA
ustalenia planu

- granicz opracowania planu na załączniku 1F w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- PE teren eksploatacji surowców naturalnych
- PE/EF teren eksploatacji surowców naturalnych, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną
- PE/EF teren zabudowy produkcyjnej, usług, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną
- R teren rolniczy
- WS teren wód powierzchniowych
- EF teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną
- strefa "K" ochrony krajobrazu
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- granicz strażnicy ochronnej terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko

oznaczenia informacyjne

- granicz terenu górnictwa
- granicz złóż kruszyw naturalnych





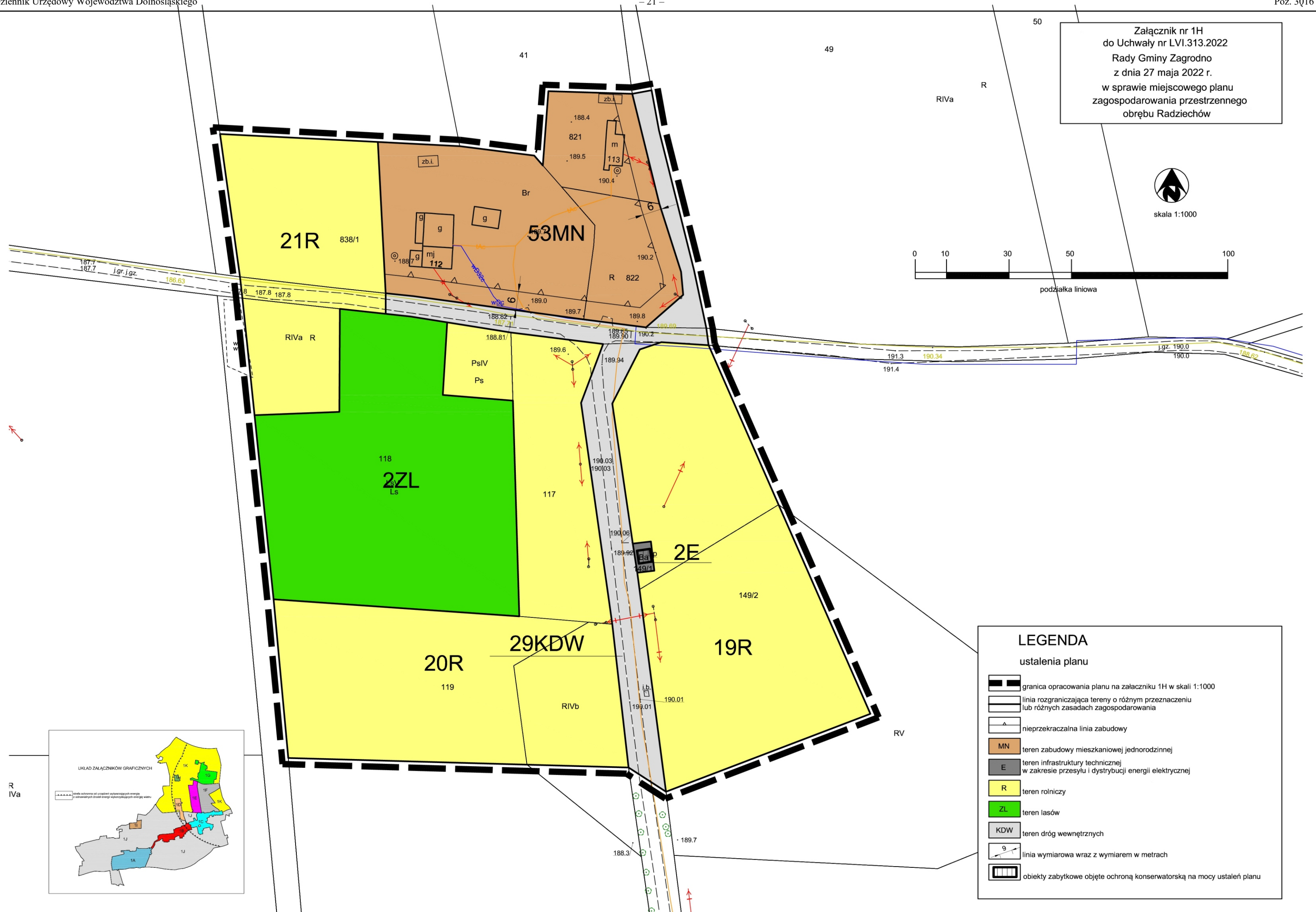
LEGENDA
ustalenia planu

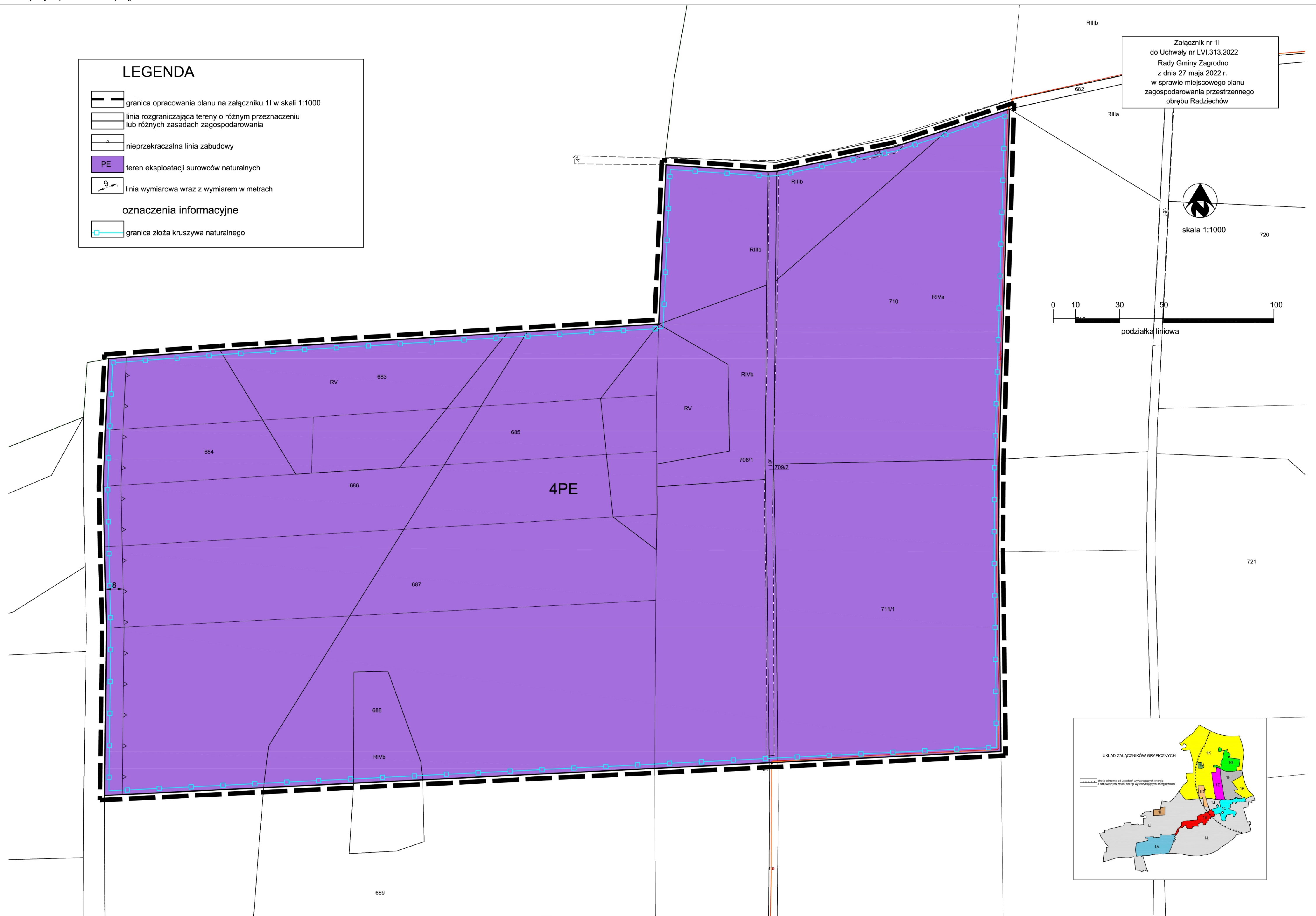
- granicza opracowania planu na załączniku 1G w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- PE teren eksploatacji surowców naturalnych
- R teren rekreacyjny
- KDD teren dróg publicznych dojazdowych
- KDW teren dróg wewnętrznych
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- oznaczenia informacyjne
- granicza złóż kruszyw naturalnych

Załącznik nr 1G
do Uchwały nr LVII/313/2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Radziechów

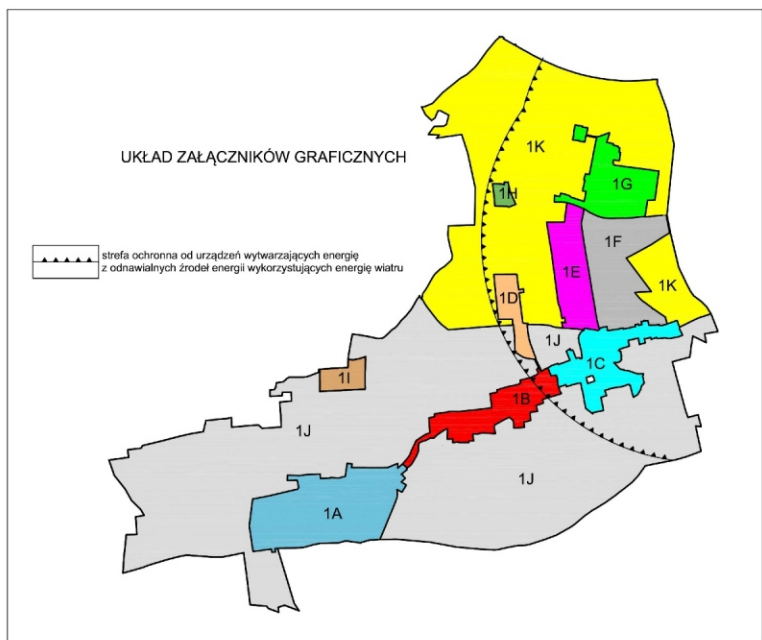


0 10 20 30 40 50
podziałka bieżąca

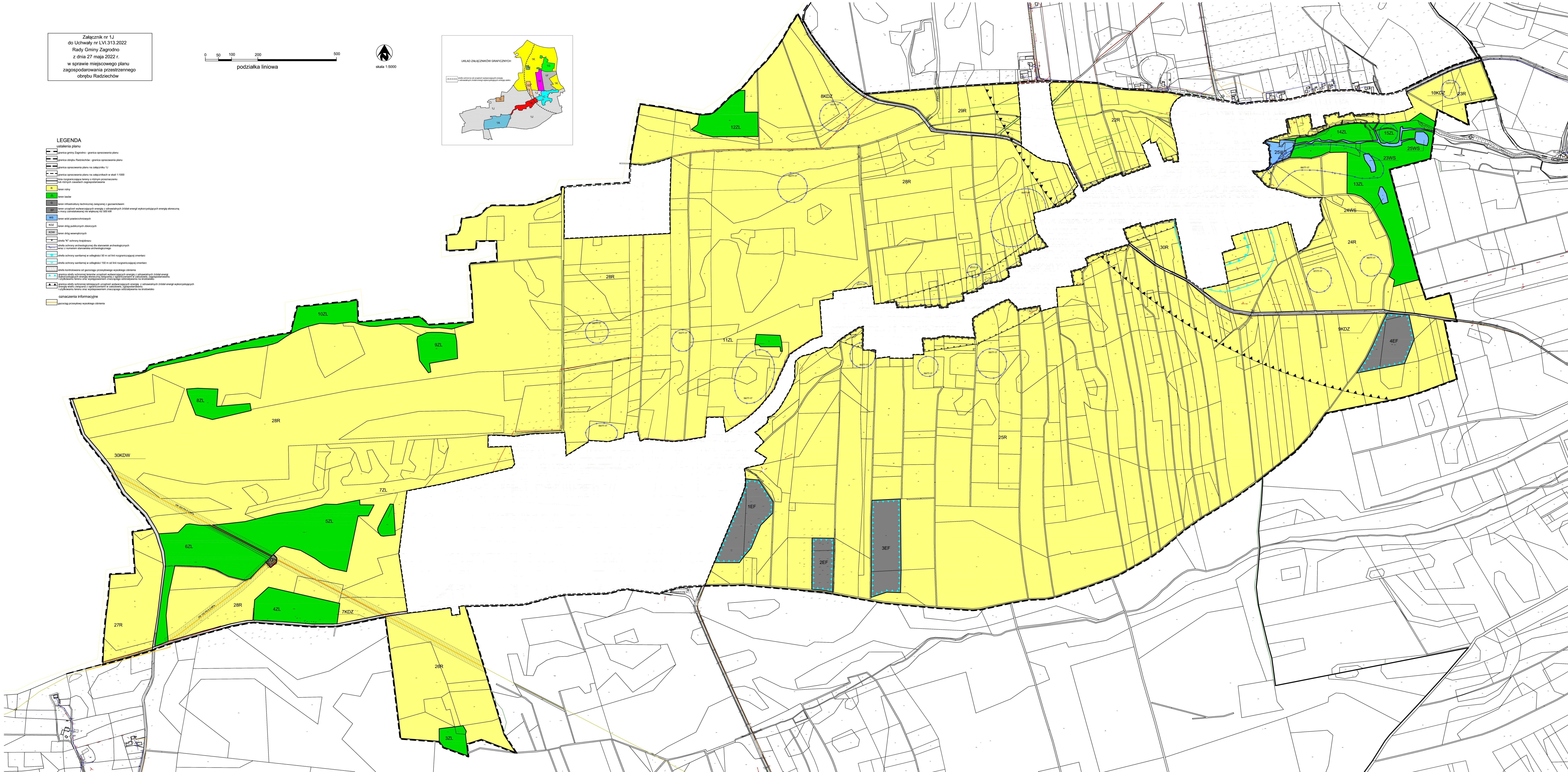


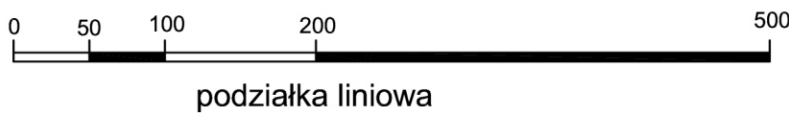
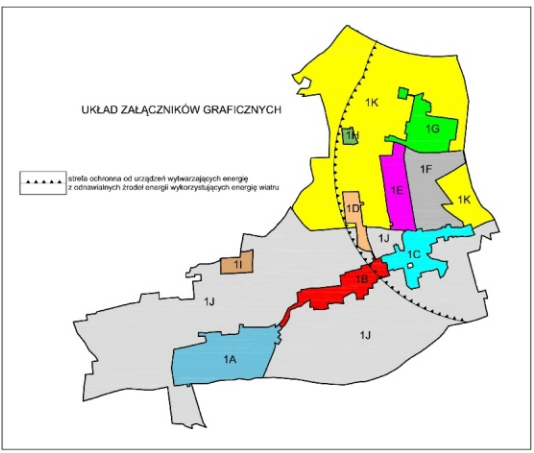


skala 1:5000

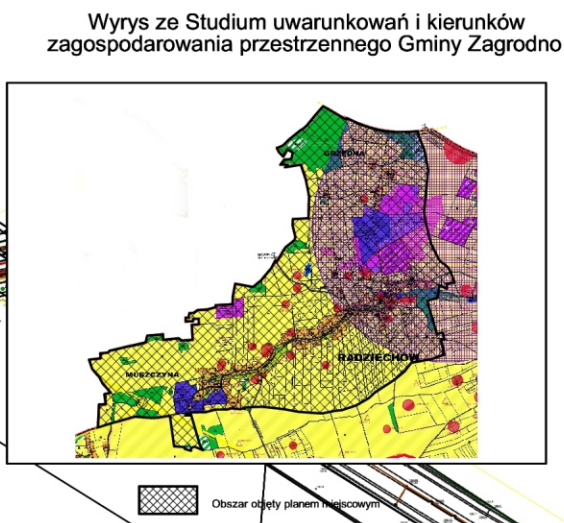


oznaczenia informacyjne





Załącznik nr 1K
do Uchwały nr LVI.313.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obrębu Radziechów



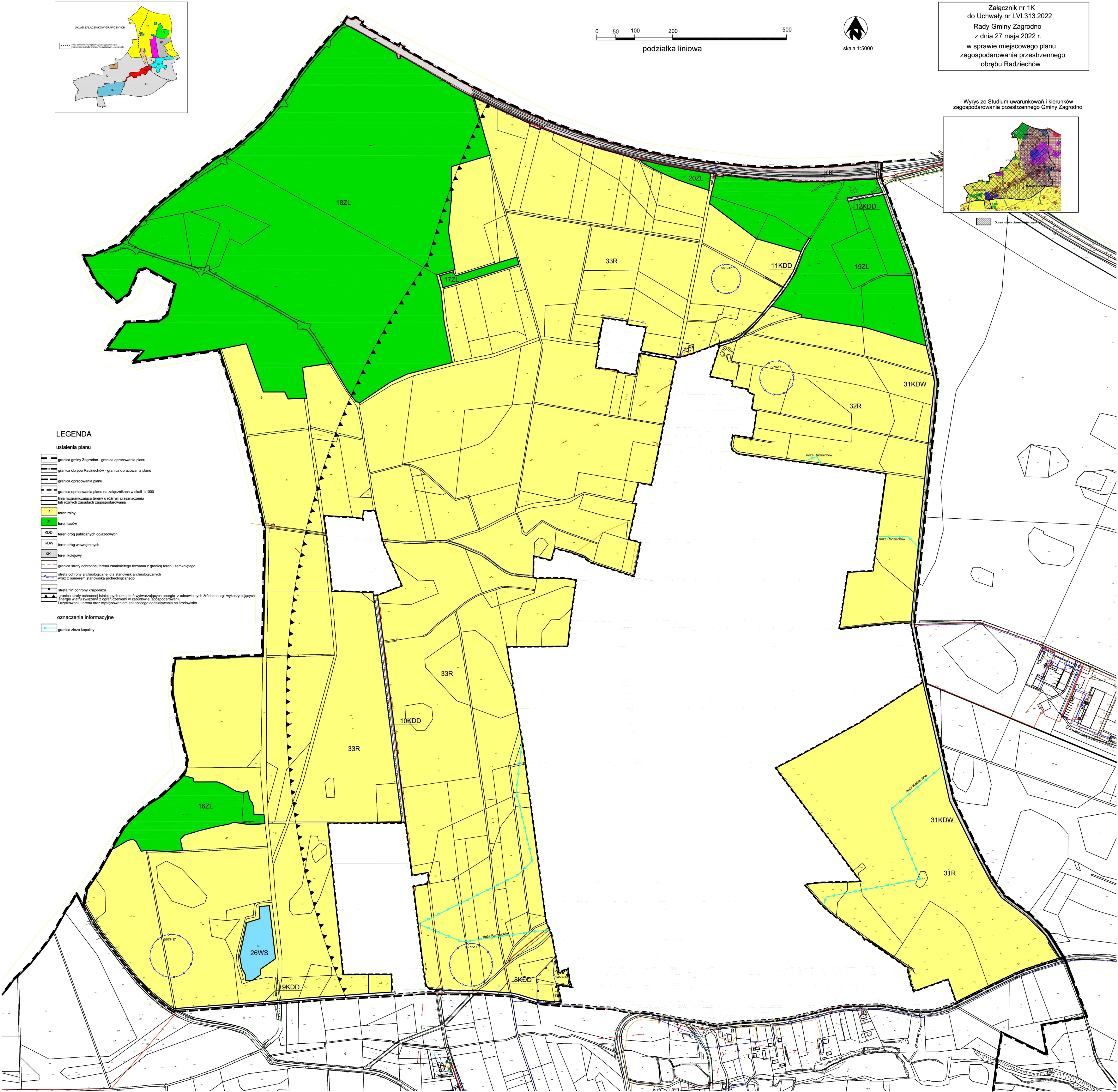
LEGENDA

ustalenia planu

- granicz gminy Zagrodno - granica opracowania planu
- granicz obrębu Radziechów - granica opracowania planu
- granicz opracowania planu
- granicz opracowania planu na załącznikach w skali 1:1000
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- R teren rolny
- ŁS teren lasów
- KDD teren dróg publicznych dojazdowych
- KDW teren dróg wewnętrznych
- KK teren kolejowy
- granicz strefy ochronnej terenu zamkniętego tożsama z granicą terenu zamkniętego
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- strefa "K" ochrony krajobrazu
- granicz strefy ochronnej istniejących urządzeń wykorzystujących energię, z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, zwaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko

oznaczenia informacyjne

- granicz złoża kopaliny



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI.313.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2022 r. do 4 maja 2022 r. Do dnia 18 maja 2022 r. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI.313.2022
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 27 maja 2022 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 LVI.313.2022

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 27 maja 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