



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 października 2024 r.

Poz. 5174

UCHWAŁA NR VII.39.2024 RADY GMINY ZAGRODNO

z dnia 2 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wojciechów w gminie Zagrodno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z Uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr XXIV.147.2020 z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów 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 Wojciechów 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 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wojciechów;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 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 przeznaczają się ograniczone liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **wskazniku 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, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz odbudowy obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń niniejszego planu miejscowego;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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 z paneli typu „siding”,

- g) zakaz lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych wyższych niż budynki mieszkalne i gospodarcze we wsi,
 - h) zakaz realizacji zabudowy z bali drewnianych nieotynkowanych,
 - i) nakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych na planie prostokąta z dachem dwuspadowym, symetrycznym, ewentualnie naczółkowym o kącie nachylenia połaci od 40° do 45° ,
 - j) 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) strefę „K” ochrony krajobrazu, w ramach której obowiązuje wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych;
- 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 i drzwiową. W przypadku wymiany stolarki należy odwzorować kształt, podział i sposób otwierania stolarki oryginalnej,
 - b) zakaz naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego w przypadku przebudowy wewnątrz;
- 5) 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;
- 6) 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 objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu:

- 1) mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego;
- 2) budynek mieszkalny, numer porządkowy nieruchomości 21;
- 3) budynek po byłej szkole, obecnie mieszkalny, numer porządkowy nieruchomości 26.

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

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

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

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

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

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

2. Tereny 1RM – 4RM, 1MW, 2MW, U, MN i części terenów 5RM i MN położone są w granicach stref ochronnych istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w granicach których zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna.

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

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

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

- 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 jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 2 m.p./mieszkanie;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 m.p./30 powierzchni użytkowej;
- 5) 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.

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

§ 13. Dla terenu MN ustala się z zastrzeżeniem § 5, § 9 ust. 2:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 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) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3,
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,15,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 14. Dla terenów **1MW, 2MW** ustala się z zastrzeżeniem § 5, § 6, § 9 ust. 2:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 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) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4,
 - b) wskaźnik zabudowy – max. 0,25,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

§ 15. Dla terenów **U** ustala się z zastrzeżeniem § 5, § 6:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 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 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%.

§ 16. Dla terenów **1RM – 5RM** ustala się z zastrzeżeniem § 5, § 6, § 9 ust. 2:

- 4) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 5) 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 połączeń dachowych – symetryczny;
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5,
- b) wskaźnik zabudowy – max. 0,3,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 17. Dla terenów **1R - 3R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

§ 18. Dla terenu **E** ustala się, z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 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: 0,9,
 - d) maksymalna wysokość dla budynków: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość dla budowli: 25 m,
 - f) dachy dowolne.

§ 19. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) dla terenów 1R - 3R urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla pozostałych terenów - drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

§ 21. 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%.

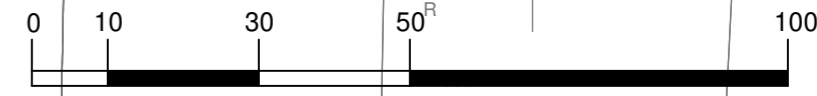
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zagrodno:
Bartosz Kunecki

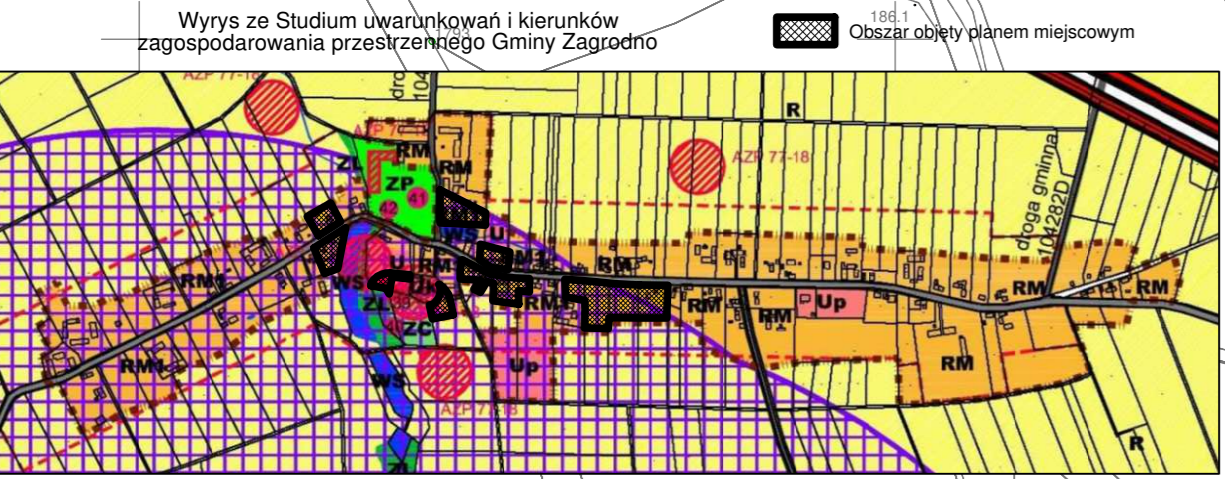


Załącznik nr 1
do Uchwały nr VII.39.2024
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 2 października 2024 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Wojciechów



LEGENDA

- granica opracowania planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy zagrodowej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren usług
- teren rolniczy
- teren infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką
- obszar historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamy ze strefą obserwacji archeologicznej "OW"
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego
- obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego objęty ochroną na mocy ustaleń planu
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od linii rozgraniczającej cmentarz
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz
- granica strefy ochronnej istniejących wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII.39.2024
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 2 października 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2024 r. do 25 czerwca 2024 r. Do dnia 10 lipca 2024 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 VII.39.2024
Rady Gminy Zagrodno
z dnia 2 października 2024 r.

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

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyposażony jest w sieć wodociągową i kanalizacyjną, 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 VII.39.2024

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 2 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę