

Uchwała Nr
Rady Gminy Zagrodno

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w południowej części obrębu Radziechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647), w związku z Uchwałą Nr XI.79.2011 Rady Gminy Zagrodno z dnia 25 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w południowej części obrębu Radziechów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno przyjętego Uchwałą Nr XXVIII.210.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 18 lutego 2013 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w południowej części obrębu Radziechów, zwany w dalszej części uchwały planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Plan obejmuje obszar w granicach, określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, jako granica opracowania.

§2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1000;
- 2) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania”;
- 3) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

§3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 9) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

2. W planie nie zostały określone:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak faktycznych okoliczności uzasadniających potrzebę takich ustaleń.

§4. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu.

§5. Ilekroć w dalszej treści niniejszej uchwały mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazownicze;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów liniowych, których to nie dotyczy;
- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym położonym punkcie obiektu do najwyższego położonego elementu obiektu;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest przeważające na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

- 6) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu);
- 7) powierzchnia całkowita zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych stałych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie składowania mas ziemnych, skalnych wydobywanych i przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża wyłącznie w granicach terenów PE1, PE2 i PE3 oraz wykorzystanie ich do celów rekultywacji;
- 2) dopuszczenie sukcesywnej rekultywacji, prowadzonej etapami w trakcie wydobywania kopaliny ze złoża w granicach terenów PE1, PE2 i PE3 .

§7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz zdjęcia wierzchniej warstwy gleby na części terenu, na której prowadzone będą roboty ziemne: budowlane lub górnicze;
- 2) nakaz zabezpieczenia gruntów w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażenia ich w systemy odwodnienia,
- 3) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w przypadku ich obecności w ściekach deszczowych,
- 4) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów, na których mogłoby dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

§8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne szerokości frontów działek: 20 metrów;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni .

§9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna zostanie zapewniona poprzez istniejącą drogę publiczną, zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ1 oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW1 a także poprzez istniejące drogi wewnętrzne, zlokalizowane poza granicami opracowania;
- 2) zaopatrzenie w wodę zostanie zapewnione z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 3) wody zużyte na cele bytowe i gospodarcze zostaną odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej lub do bezodpływowych zbiorników;

- 4) zasilanie w energię elektroenergetyczną nastąpi poprzez budowę nowych stacji transformatorowych, odcinków sieci i przyłączy z istniejących sieci zlokalizowanych poza granicami opracowania, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) odpady komunalne będą gromadzone na terenie i wywożone na wysypisko zlokalizowane poza granicami opracowania.

§10. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami PE1, PE2 i PE3:
 - a) tereny działalności górniczej związanej z wydobyciem kopalin metodą odkrywkową, w tym: wyrobisk, składowisk mas ziemnych i skalnych, obiektów budowlanych, urządzeń oraz instalacji służących do prowadzenia tej działalności a także obiektów towarzyszących, w tym obiektów administracyjno-socjalnych i magazynowych, obiektów i urządzeń związanych z przeróbką i dystrybucją kopalin,
 - b) tereny leśne, rolnicze lub wód powierzchniowych, jako przeznaczenie docelowe terenu, po zakończeniu wydobycia kopalin i przeprowadzeniu rekultywacji,
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MR1: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1: teren drogi publicznej, zbiorczej,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1: teren drogi wewnętrznej,

2. Ustala się jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów: tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych.

§11.1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla obiektów realizowanych na potrzeby działalności górniczej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PE1, PE2 i PE3:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 7 metrów dla budynków, 15 metrów dla innych obiektów budowlanych;
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – trzy miejsca zrealizowane w formie powierzchni utwardzonej;

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 metrów od linii rozgraniczających terenu PE1 i PE2 z terenem KDZ1, 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu PE2 i PE3 z terenem KDW1 oraz 6 metrów od linii rozgraniczających terenu PE3, w miejscach ustalonych na rysunku planu;

2) dla obiektów realizowanych na terenie MR1:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 metrów dla budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jedno miejsce na każde mieszkanie zrealizowane w formie nawierzchni utwardzonej;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających z terenem KDZ1 w miejscu wyznaczonym na rysunku planu; nieprzekraczalnej linii zabudowy nie stosuje się do istniejących budynków, ich przebudowy i remontów;

§12.1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów PE1, PE2 i PE3: tereny mogą być użytkowane tymczasowo, do czasu realizacji ustaleń planu, jako rolnicze.

§13.1. Ustala się granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji pokrywające się z liniami rozgraniczającymi terenów: PE1, PE2 i PE3.

- 2. Po zakończeniu działalności górniczej związanej z wydobyciem kopalin metodą odkrywkową należy przeprowadzić rekultywację umożliwiającą użytkowanie terenu w formie zbiornika wodnego, terenu leśnego lub terenu rolniczego, przy czym każda z tych form użytkowania może zostać zrealizowana na całym terenie lub na jego części.
- 3. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych wydobywanych, przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża, w celu rekultywacji terenu.

§14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Olechowski