

**Uchwała Nr
Rady Gminy Zagrodno**

z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą
towarzystającą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisin dla części działki nr 241/2
położonej w obrębie Jadwisin**

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 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVII.205.2013 Rady Gminy Zagrodno z dnia 18 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisin dla części działki nr 241/2 położonej w obrębie Jadwisin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno przyjętego Uchwałą Nr..... Rady Gminy Zagrodno z dnia..... uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Radziechów i Jadwisin dla części działki nr 241/2 położonej w obrębie Jadwisin, zwanego 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 5) 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;
- 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 9) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię uzyskiwaną z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

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) linia rozgraniczająca,
- 3) 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 podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest przeważające na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§6.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,P,PV:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług z zakresu: oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji i wypoczynku,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, w tym tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię uzyskiwaną z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne, parkingi i place składowe,
 - c) zieleni;
2. Linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,P,PV stanowią jednocześnie granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię uzyskiwaną z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.
3. Ustalone w ust.1 pkt 1 litera a i b rodzaje przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane w dowolnych proporcjach; dopuszcza się realizację tylko jednego z wymienionych rodzajów przeznaczenia na całym terenie.

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

- 1) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych o wysokości przekraczającej 1,5 metra,
- 2) Nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający zatrzymanie jak największej ilości wód opadowych w granicach terenu,

- 3) Nakaz stosowania stonowanej, pastelowej kolorystyki ścian budynków,

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

- 1) nakaz zdjęcia wierzchniej warstwy gleby na części terenu, na której będą roboty ziemne i budowlane.
- 2) nakaz zabezpieczenia gruntów w miejscach składowania materiałów, z których mogą powstawać odcieki, w systemy zabezpieczające przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażenie tych miejsc w systemy odwodnienia gruntów,
- 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.
- 5) w przypadku budowy urządzeń wytwarzających energię uzyskiwaną z promieniowania słonecznego:
 - a) nakaz stosowania elementów charakteryzujących się wysoką absorpcją promieni słonecznych, ograniczających powstawanie refleksów świetlnych
 - b) nakaz podziału terenu na obszary o powierzchni nie większej niż 5000 m²; poszczególne obszary muszą być oddzielone od siebie pasami powierzchni biologicznie czynnej w postaci niskopiennych żywopłotów.
 - c) nakaz poprowadzenia sieci elektroenergetycznych pod ziemią;

§9. 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 .

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 metrów dla budynków, 30 metrów dla innych obiektów budowlanych;
- 5) dachy obiektów budowlanych jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 1 do 45 stopni;
- 6) gabaryty zabudowy: maksymalna powierzchnia rzutu przyziemia budynków 1000 metrów kwadratowych;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: dwa miejsca zrealizowane w formie nawierzchni utwardzonej;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu zostanie zapewniona poprzez istniejące lub nowe 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, lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 4) zasilanie w energię elektroenergetyczną nastąpi poprzez budowę nowych stacji transformatorowych, odcinków sieci i przyłączy z istniejących sieci zlokalizowanych poza granicami opracowania;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 6) odpady wytworzone w ramach działalności prowadzonej w granicach terenu, będą składowane, magazynowane i przekazywane, zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi.
 - 7) wskaźnik ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości zatrudnionych: co najmniej 1 miejsce na jedną osobę zatrudnioną.
- §12. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: teren może być użytkowany tymczasowo, do czasu realizacji ustaleń planu, jako rolniczy.
- §13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- §14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.
- §15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Olechowski