

**Uchwała Nr.....
Rady Gminy Zagrodno
z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru w obrębie Modlikowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr X.46.2015 Rady Gminy Zagrodno z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Modlikowice, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno, którego jednolity tekst i rysunek stanowią załączniki do Uchwały Nr XXV.141.2017 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 stycznia 2017r., Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XV/81/08 Rady Gminy Zagrodno z dnia 31 marca 2008r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Modlikowice (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2008 roku nr 139 poz. 1686) w granicach opracowania określonych na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną w dalszej części uchwały planem.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar w obrębie Modlikowice o powierzchni ok. 16,117ha

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załączniki 2 i 3 o których mowa w pkt. 2 i 3 nie są ustaleniami planu

§2. 1. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Ze względu na brak w granicach opracowania planu niektórych obiektów i terenów lub brak potrzeby określenia, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3. Następujące ustalenia na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) przebieg linii rozgraniczających;
- 2) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) symbol literowy i numer terenu;
- 4) szpaler drzew i krzewów.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie obiektów kubaturowych w taki sposób, że ściana

- zewnętrzna obiektu nie może przekroczyć tej linii, z wyłączeniem takich elementów, jak: wykusze, zadaszenia, schody;
- 2) sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, i urządzenia elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze i gazowe;
 - 3) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, które są funkcjonalnie związane z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, jak pomieszczenia biurowe, socjalne, sanitarne, nie stanowiące samodzielnego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Szczegółowe ustalenia

§4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym produkcji uznanej za dział specjalny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) budowle rolnicze,
 - 3) użytki rolne,
 - 4) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
 - 5) obiekty towarzyszące,
 - 6) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne,
 - 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się nakaz realizacji szpaleru drzew i krzewów w miejscu wskazanym na rysunku planu. Dopuszcza się przerwanie szpaleru na jeden zjazd z drogi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) Intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 15 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 30 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na 1 miejsce pracy,
 - 0,5 miejsca parkingowego dla roweru na 1 miejsce pracy,
- 5) minimalna liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.;
- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4 i 5 należy zrealizować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej usytuowanej poza granicami opracowania;
- 8) maksymalne gabaryty obiektów w rzucie: 140m x 35 m
- 9) geometria dachu: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°.

§5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI tereny zadrzewień śródpolnych ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych.

§7.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę przyłączy lub ze studni;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ciekłe odchody zwierzęce należy zagospodarować jako nawozy naturalne, zgodnie z przepisami odrębnymi i gromadzić w szczelnych zbiornikach, stanowiących budowlę rolnicze;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych we własnym zakresie na działce budowlanej, z której wody są zbierane;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę obiektów elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii elektroenergetycznej, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW;

- 7) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW;
 - 8) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o rozbudowę istniejących linii i urządzeń telekomunikacyjnych.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować wyłącznie jako podziemne.
 3. Urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować wyłącznie w obiektach służących produkcji rolniczej lub jako podziemne.
- §8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.
- §9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;:
- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, do poziomów określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.
- §10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:
- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym z płyt prefabrykowanych betonowych, od dróg publicznych;
 - 2) nakaz stosowania, co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia w formie ażurowej;
 - 3) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji, w tym nasyconego koloru: zielonego, niebieskiego, żółtego, pomarańczowego, fioletowego, czerwonego;
 - 4) nakaz stosowania brązowej, czerwonej lub szarej kolorystyki dachów, z wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych lub paneli słonecznych montowanych na dachu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

- §11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.
- §12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.
- §13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Walenty Luszniowski