

Uchwała Nr...../2013
Rady Gminy Domaniów
z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Farma Wiatrowa – Domaniów 3”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVIII/230/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 22 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3” oraz uchwałą nr XXVIII/169/12 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3”, a także po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów (Uchwała Nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3”, o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć instalację wykorzystującą do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru wraz z związanymi z nią obiektami i urządzeniami technicznymi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku, a także wieża elektrowni wiatrowej oraz maszt do pomiaru siły i kierunku wiatru;
- 5) niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez nadziemną część obiektów budowlanych;
- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, nie stanowiący informacji publicznej, którego powierzchnia przekracza 5 m² lub którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 5 m;
- 9) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3.

Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 3) granica obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji;
- 4) korytarz ekologiczny;
- 5) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej OW, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 8) symbol identyfikujący teren;
- 9) zabytek archeologiczny.

§ 4.

Nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem;

- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 5.

Ustala się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

§ 6.

Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się zabytki archeologiczne chronione ustaleniami planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej OW, przedstawione na rysunku planu;
- 2) zabytki archeologiczne oraz strefę OW, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, na których te zabytki się znajdują;
- 3) w celu ochrony zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze obowiązuje zakaz:
 - a) budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych ścian zewnętrznych budynków,
 - c) instalowania reklam wielkoformatowych.

§ 8.

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) symbol 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E:
 - a) przeznaczenie:
 - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, rozumiany jako elektrownia wiatrowa oraz stacja elektroenergetyczna,
 - na terenie 6E dopuszcza się realizację masztu do pomiaru siły i kierunku wiatru,

- b) intensywność zabudowy: nie określa się (nie dotyczy terenu),
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - elektrowni wiatrowej, mierzoną od podstawy wieży do najwyższego punktu na płaszczyźnie wyznaczonej przez łopaty wirnika: 205 m,
 - masztu do pomiaru siły i kierunku wiatru: 120 m,
 - obiektów i urządzeń technicznych (z wyłączeniem instalacji odgromowych): 6 m,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1, usytuowane na działce budowlanej,
 - g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - i) geometria dachu: nie określa się (nie dotyczy terenu),
 - j) kolorystyka obiektów budowlanych: odcienie szarości i bieli, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) symbol 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R:
- a) przeznaczenie: teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny,
 - b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w obrębie korytarza ekologicznego: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 gospodarstwo rolne, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
 - g) linie zabudowy: w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki budowlanej,
 - h) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
 - i) geometria i pokrycie dachu: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
 - j) kolorystyka ścian zewnętrznych (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty,
 - k) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: na czas budowy elektrowni wiatrowych, dopuszcza się lokalizację zaplecza budowy, w tym dróg dojazdowych, placów manewrowych, placów montażowych,
 - m) na terenie oznaczonym symbolem 4R obowiązuje przekształcenie lub rekultywacja:
 - planowane działania: doprowadzenie powierzchni terenu do stanu pierwotnego,
 - oczekiwane rezultaty: uzyskanie odpowiednich warunków dla użytkowania rolniczego;

- 3) symbol 1ZL, 2ZL, 3ZL, przeznaczenie: las;
- 4) symbol 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) symbol 1KDZ:
 - a) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 20 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) symbol 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) symbol 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
 - a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) symbol 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
 - a) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek:
 - a) symbol: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R: 10 m,
- 2) minimalna powierzchnia działek:
 - a) symbol: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R: 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, nie dotyczą wydzieleni dla dojeżdż, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny stanowią: drogi klasy głównej, drogi klasy zbiorczej, drogi klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne;
- 2) sieci infrastruktury technicznej stanowią: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna;

- 3) na obszarze dopuszcza się sytuowanie innych, niewymienionych w pkt 1 i 2, elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych, elektroenergetycznych napowietrznych i podziemnych linii zasilających SN i WN i telekomunikacyjnych linii kablowych oraz kanalizacji kablowej;
- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
- a) układ komunikacyjny: poprzez system dróg wojewódzkich i powiatowych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia;
- 5) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, z indywidualnych ujęć wody,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, do zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, do dolów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacyjnej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

§ 12.

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

Przewodniczący Rady Gminy Domaniów