

**UCHWAŁA NR XXVII.162.2017  
RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno**

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 XLVI.313.2014 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno, 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 XXIV.128.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 22 grudnia 2016 r., Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XX/152/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 położonej w miejscowości Zagrodno, powiat złotoryjski (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2001r. Nr 64, poz. 816) w granicach opracowania określonych na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną w dalszej części uchwały planem.

2. 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 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy;

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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Następujące ustalenia na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) przebieg linii rozgraniczających;
- 2) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) cyfrowy i literowy symbol terenu.

§ 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, obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, obiekty 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 samodzielne przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 2.** **Szczegółowe ustalenia**

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IPU ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa produkcyjna, w tym urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń służących do wytwarzania biogazu rolniczego;
- 2) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) składy i magazyny;
- 4) zielen towarzysząca obiektom budowlanym;
- 5) parkingi;
- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. 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) minimalna: 0,2,
  - b) maksymalna: 2,0;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków do 12 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 30 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) dla obiektów produkcyjnych:
- 0,5 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na 1 miejsce pracy
  - 0,5 miejsca parkingowe dla roweru na 1 miejsce pracy,
- b) dla obiektów usługowych, w tym obiektów handlowych:
- 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 1 miejsca parkingowe dla roweru na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) minimalna liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe: zgodna z minimalną liczbą określoną w przepisach szczególnych;
- 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 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej usytuowanej poza granicami opracowania;
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, z wyjątkiem miejsc, gdzie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) geometria dachu: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 40°.

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

§ 6. 1. Ustala się obsługę transportową z istniejącego poza granicami opracowania, układu komunikacyjnego.

2. Powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym należy zapewnić poprzez wyznaczenie wjazdów dla pojazdów dostawczych, wjazdów dla samochodów osobowych i rowerów oraz dojść dla pieszych do obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, na zasadzie kontynuacji dróg dojazdowych i pieszych tworzących układ zewnętrzny na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych;
- 2) odprowadzanie ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych we własnym zakresie na działce budowlanej, z której wody są zbierane;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i obiektów elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii elektroenergetycznej, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 5) zasilanie w gaz z sieci gazowych lub ze zbiorników na gaz płynny LPG;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 7) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne.

2. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, do poziomów określonych w przepisach szczególnych;
- 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.

§ 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Walenty Luszniwski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII.162.2017  
Rady Gminy Zagrodno  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.**

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII.162.2017

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno, który był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017r. do 20 lutego 2017r. do dnia 7 marca 2017r. nie wniesiono żadnych uwag.





## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVII.162.2017

Rady Gminy Zagrodno

z dnia 30 marca 2017r.

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno**

Podstawę sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 639/3 obręb Zagrodno, zwanej dalej zmianą planu, stanowi Uchwała Nr XLVI.313.2014 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 października 2014 r.. Ww. działka w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr XX/152/2001 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 kwietnia 2001, oznaczona jest symbolem 3/2000 KS i przeznaczona jest pod budowę stacji paliw z urządzeniami towarzyszącymi. Zmiana planu sporządzona została na wniosek inwestora i dotyczący rozszerzenia przeznaczenia terenu obejmującego działkę nr 639/3 o funkcje usługowe i handlowe.

Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest w centrum miejscowości Zagrodno i obejmuje jedną działkę ewidencyjną, której powierzchnia wynosi 0,2572 ha. Działka ta stanowi część większego kompleksu obiektów magazynowych, składów i stacji paliw i obecnie użytkowana jest, jako plac składowy. Teren graniczy od północnej strony z drogą wojewódzką nr 363.

Głównym celem zmiany planu, jest przeznaczenie terenu na produkcję i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

Zmiana miejscowego planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. W związku z tym uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – pismem WSI.411.294.2015.KM.2 z dnia 16 listopada 2015r oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - postanowieniem nr 27/15 z dnia 17 lipca 2015r., odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do przedmiotowego dokumentu zgodnie z art. 48 ust 1 i 1a Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone zostały kolejno czynności określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

- a) do projektu zmiany planu nie zostały złożone wnioski,
- b) projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy, o których mowa w art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017r do 20 lutego 2017r w terminie do dnia 7 marca 2017r nie wniesiono żadnych uwag.

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania dostosowanych do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym etapie jej opracowania.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest materiałem planistycznym zawartym w dokumentacji prac planistycznych.

Zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno, którego jednolity tekst i rysunek stanowią załączniki do Uchwały Nr XXIV.128.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 22 grudnia 2016.

W 2016 roku opracowana została ocena aktualności studium, która stanowi załącznik do Uchwały Nr XXI.114.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zagrodno.

Uchwalenie powyższej zmiany planu jest zasadne, gdyż pozwoli na realizację planowanej inwestycji – obiektów produkcyjnych, usługowych w tym handlowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy i utworzenia nowych miejsc pracy.