

Uchwała Nr XLII/255/14

Rady Gminy Kotła

z dnia 13 maja 2014r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Głogówko – osada Leśna Dolina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXII/126/08 Rady Gminy Kotła z dnia 15 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Głogówko – osada Leśna Dolina z otoczeniem i Uchwałą Nr XXIX/176/13 Rady Gminy Kotła z dnia 19 czerwca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/126/08 Rady Gminy Kotła z dnia 15 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Głogówko – osada Leśna Dolina, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotła, przyjętego uchwałą Nr VIII/44/07 z dnia 12 czerwca 2007r. Rada Gminy Kotła uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Głogówko – osada Leśna Dolina, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Głogówko.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o których mowa w §1 ust 2.
3. W obszarze objętym planem:
 - 1) nie wystąpiły tereny górnicze,
 - 2) nie wystąpiły tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) nie wyznaczono przestrzeni publicznych.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcje terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinny przeważać na danym terenie;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie funkcje, inne niż podstawowe, które stanowią wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, a także budynków istniejących;
- 6) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia.

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych.
3. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - nie ustala się ograniczeń zagospodarowania terenów.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/US:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki i minimalną szerokość frontu działki - 900m² i 24m,
 - b) ustala się kąt pomiędzy 40° a 140° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - c) ustala się dla każdej działki budowlanej zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej przebiegającej poza obszarem objętym planem,
 - d) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących minimalnych szerokości frontów dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy; w takim przypadku należy zapewnić każdej działce bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5m, na drogę publiczną, pieszo-jezdną lub wewnętrzną przebiegającą poza obszarem objętym planem,
 - e) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących minimalnych wielkości i szerokości frontów dla działek na cele infrastruktury techniczne lub komunikacyjnej.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 306;
 - 4) objąć należy ochroną grupę drzew (dęby szypułkowe w ilości 8szt) i buk zwyczajny znajdujące się w obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się, na terenie oznaczonym symbolem 1UT/US, dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) dostęp działek budowlanych do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne przebiegające poza obszarem objętym planem, lub poprzez służebność;
 - 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 stanowiska postojowego na każde 100m² powierzchni działki;
 - 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3, realizować można w formie parkingów lub garaży zlokalizowanych w obszarze objętym planem.
2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się naziemne i podziemne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dla nowych odcinków sieci należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej połączonej z siecią przebiegającą poza obszarem objętym planem;
 - 2) do czasu realizacji rozdzielczej sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody;
4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;
 - 3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, lub do sieci kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
 - 1) ustala się zasilanie odbiorców siecią niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery lub z odnawialnych źródeł energii.
9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

1. Dla terenu 1UT/US ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe - usługi turystyki oraz sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi oświaty, usługi gastronomii.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
 - 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) zabudowę hotelową, pensjonatową, ośrodki wypoczynkowe,
 - b) zabudowę sportową i rekreacyjną, urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) obiekty towarzyszące;
 - 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - a) oświatę (ośrodek szkoleniowo – konferencyjny),
 - b) gastronomię;
 - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki;

- 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 7) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 8) dla budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie do 14m,
 - b) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) w sytuacji o której mowa w lit. b ustala się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - d) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - e) dopuszcza się wbudowane garaże;
- 9) dla nowych budynków:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 14m,
 - b) ustala się maksymalną ilość kondygnacji naziemnych - 3,
 - c) ustala się minimalne gabaryty - 3x3m,
 - d) ustala się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dopuszcza się wbudowane garaże.

§ 8.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotla.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Halina Przybylska