

(projekt)

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobiegniew

Na podstawie 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.), 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 ze zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/207/2013 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobiegniew, po stwierdzeniu, że nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobiegniew, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) biogazowni rolniczej - należy przez to rozumieć instalację (zabudowę, urządzenia i infrastrukturę techniczną) służącą do produkcji biogazu, z biomasy pochodzenia rolniczego, z wyłączeniem odpadów poubojowych, służącego do produkcji energii elektrycznej, energii cieplnej, produkcji biopaliw lub gazu przesyłanego do sieci;
- 2) maksymalnej wysokości – należy przez to rozumieć odległość od średniego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do najwyższej kalenicy lub krawędzi budynku lub poziomu najwyższego punktu budowli jaką mogą osiągnąć.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest teren:

- 1) P – przemysłu, składów i magazynów, w tym obiekty i urządzenia do produkcji energii o mocy powyżej 100 kW;
- 2) KDL – droga publiczna gminna klasy lokalnej.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, granice ich strefy ochronnej oraz granice strefy znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 5) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) wielkości wymiarowe.

§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i instalacji do produkcji biogazu oraz energii elektrycznej i ciepłej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB 320016 – należy uwzględnić przepisy w zakresie ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „1-Puszcza Drawska”(rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 9 poz. 172 ze zm.) – należy uwzględnić przepisy w tym zakresie;
- 3) cały teren objęty planem znajduje się w obszarze GZWP (Główny Zbiornik Wód Podziemnych), na których należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód:
 - a) Nr 136 „Zbiornik Dobiegniew” objęty ochroną OWO (obszar wysokiej ochrony),
 - b) Nr 127 „Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie” - Subzbiornik wód podziemnych;
- 4) w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy stosować przepisy szczególne.

§4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, należy stosować przepisy szczególne.

§5. Brak wymagań i zasad w zakresie wymienionym poniżej z uwagi na nie występowanie w granicach planu lub brak potrzeb takich ustaleń:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) minimalnej intensywności zabudowy;
- 3) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§6. Dla terenu: **1P** o powierzchni 6,78 ha:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: przemysł, składy i magazyny, w tym obiekty i urządzenia do produkcji energii o mocy powyżej 100 kW, w szczególności:

- 1) dopuszcza się lokalizację biogazowni rolniczej o mocy do 2 MW do produkcji energii gazowej, ciepłej, elektrycznej lub biopaliw;
- 2) dopuszcza się lokalizację farmy fotowoltaicznej;
- 3) zakaz lokalizacji farmy wiatrowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, granicach ich strefy ochronnej oraz granicy strefy znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych,
 - b) obowiązek ograniczenia oddziaływania przekraczającego dopuszczalne wartości w przepisach szczególnych, do ustalonej granicy;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenie 1P biogazowni:
 - a) należy ją odizolować od przyległych terenów pasem zieleni złożonym z roślinności średnio- i wysokopiennej,
 - b) stanowiska postojowe i dojazdy do budowli rolniczych powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - c) ustala się obowiązek lokalizacji zbiorników do przechowywania pofermentu w stanie ciekłym w ilości umożliwiającej przetrzymanie jej przez minimum 4 miesiące do czasu kiedy będzie mogła zostać użyta jako nawóz,
 - d) ustala się, że strefy zagrożenia wybuchem nie mogą wychodzić poza granice terenu,
 - e) zakaz nad podziemnymi zbiornikami biogazu lokalizacji urządzeń, sieci, budynków lub instalacji poza gruntem.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości: 6 m od linii rozgraniczenia terenu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych:
 - a) będących budynkami: 10 m,
 - b) niebędących budynkami: 30 m;
- 7) ustala się formę dachów budynków: dach jedno lub dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci od 5 do 35 stopni;
- 8) ustala się obowiązek oznakowania i ogrodzenia terenu na którym zlokalizowana zostanie instalacja, ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,8 m;
- 9) ustala się dojazd do terenu z drogi 2KDL lub drogi położonej poza granicą opracowania planu, od strony południowej terenu 1P.

3. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury z możliwością jej przebudowy oraz likwidacji sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenie 1P biogazowni ustala się obowiązek:
 - a) zabezpieczenia przed wyciekami substancji szkodliwych do gruntu i wód,
 - b) zabezpieczenia przed ulatnianiem się biogazu oraz innych szkodliwych substancji do powietrza w ilości przekraczającej dopuszczalne,
 - c) zabezpieczenia instalacji w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza,
 - d) zabezpieczenia instalacji biogazowni w urządzenia zapobiegające awarii oraz przeciwdziałające awarii, a w szczególności:
 - urządzenia automatycznie zmniejszające obniżające nadmierne stężenie gazów, mogące grozić wybuchem – pochodnię awaryjnego spalania,
 - urządzenia zabezpieczające zapłon gazów i substancji łatwopalnych,
 - szczelne zbiorniki przeciwpożarowe,
 - instalację odgromową;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie 1P instalacji fotowoltaicznej ustala się obowiązek zabezpieczenia w urządzenia zapobiegające awarii oraz przeciwdziałające awarii, a w szczególności: instalację odgromową;

- 4) ustala się do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do szczelnego zbiornika;
- 5) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni czystych (nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi) - powierzchniowo do ziemi, zbiornika przeciwpożarowego z dopuszczeniem zagospodarowania tych wód we własnym zakresie,
 - b) z terenów narażonych na zanieczyszczenia ropopochodne lub wyciek innych substancji szkodliwych:
 - jeżeli nie zostały przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - do, zbiornika przeciwpożarowego lub zagospodarowanie we własnym zakresie,
 - w przypadku gdy przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - dopuszcza się odprowadzenie wód powierzchniowo do ziemi lub do zbiornika przeciwpożarowego wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu;
- 6) ustala się odprowadzenie wód z obiektów do magazynowania substratów do produkcji biomasy do szczelnych zbiorników na zbieranie pofermentu, bez odprowadzania do zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) w przypadku odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek oczyszczenia ścieków, które przekraczać będą dopuszczalne stężenia przed ich wprowadzeniem, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) ustala się zaopatrzenie budynków socjalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną i elektryczną we własnym zakresie lub z sieci infrastruktury technicznej, w oparciu o technologie niskoemisyjne;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej z możliwością jej geodezyjnego wydzielenia minimum 1,5 m od obrysu budowli lub budynku;
- 10) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć gminną z dopuszczeniem lokalizacji własnego ujęcia;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci.

§7. Dla terenu **2KDL** o powierzchni 0,15 ha:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na drogę publiczną gminną klasy lokalnej - poszerzenie drogi - inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury nie związanej z drogą.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) jeżeli nie zostały przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - do ziemi;
 - 2) w przypadku gdy przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - do ziemi wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu.
4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§8. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna w wysokości 30%.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

§10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.