

- projekt z dnia 10.03.2022r.

**UCHWAŁA Nr 11111111 ..
RADY GMINY CHEŃ**

z dnia 11111111 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
połączonych w Dzierżynie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cheń przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Cheń z dnia 30 marca 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów połączonych w Dzierżynie, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXI/177/16 Rady Gminy Cheń z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów połączonych w Dzierżynie.

3. Rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są

- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie i należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie i należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;

- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy i naleŹy przez to rozumieć linię, poza którŹ nie moŹna prowadzi ć eksploatacji kruszywa ani lokalizowa ć elektrowni fotowoltaicznej.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiŹzujŹce, które stanowiŹ ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu:
 - 1 PE/EF teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, elektrowni fotowoltaicznej,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczajŹce tereny o rŹnym przeznaczeniu lub rŹnych zasadach zagospodarowania,
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - zwymiarowanie;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowa ć kierunkŹ zagospodarowania przestrzennego Gminy CheŹnŹ.

Rozdzia Ą 2
Ustalenia szczegŹłowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1 PE/EF:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa,
 - b) teren elektrowni fotowoltaicznej,
 - c) dopuszcza siŹ elektrownie fotowoltaiczne:
 - przed eksploatacjŹ kruszywa,
 - po rekultywacji terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania Źdu przestrzennego:
 - a) dopuszcza siŹ:
 - inwestycje zwiŹzane z powierzchniowŹ eksploatacjŹ kruszywa,
 - elektrownie fotowoltaiczne o mocy powyŹej 100 kW,
 - obiekty budowlane i urzŹdzenia infrastruktury technicznej zwiŹzane z przeznaczeniem terenu,
 - b) masy ziemne oraz z nadkŹdu powstaŹ w wyniku eksploatacji zŹŹ gromadzi ć na obrzeŹach kopalni oraz przedpolu wyrobiska i wykorzysta ć do rekultywacji wyrobiska,
 - c) rekultywacjŹ wyrobiska przeprowadzi ć w kierunku rolno-wodnym,
 - d) zakazuje siŹ wypeŹniania terenu niekorzystnie przekształconego z wykorzystaniem odpadŹ za wyjŹkiem składowania naturalnych mas ziemnych stanowiŹcych nadkŹd usuwany w procesie wydobywania kopaliny, który moŹe zosta ć wykorzystany po zakoŹczeniu eksploatacji w procesie rekultywacji wyrobiska. Niedopuszczalne jest wykorzystanie jakiejkolwiek innej kategorii odpadŹ do wypeŹnienia w procesie odzysku przy rekultywacji wyrobiska.
 - e) zakaz składowania i odzysku odpadŹ poza instalacjami i urzŹdzeniami poprzez wykorzystanie ich do wypeŹniania terenŹ niekorzystnie przekształconych wyrobiska lub wyeksploatowanej czŹści wyrobiska,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 90%,
 - c) przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię paneli fotowoltaicznych, stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych i magazynów energii,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) wysokość zabudowy, w tym paneli fotowoltaicznych: maksymalnie 6,0 m,
 - g) gabaryty stacji transformatorowej:
 - powierzchnia zabudowy: do 70m²,
 - jedna kondygnacja,
 - szerokość elewacji frontowej: do 10m,
 - dach płaski,
 - h) obowiązuje zabezpieczenie:
 - minimum 3 miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej, w granicach działki budowlanej;
 - dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby 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: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej gminnej nr 110158C (przylegającej do obszaru objętego planem),
 - b) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
 - c) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) gospodarka odpadami: zgodnie z pkt 2 z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą nie dotyczy,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - h) dopuszcza się budowle stacji transformatorowej,
 - i) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
 - j) zaopatrzenie w środki gazy: nie dotyczy,
 - k) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy