

Projekt

z dnia 14 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MĘCINKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego część
obrębu geodezyjnego Chroślice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 27b ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Męcinka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Chroślice.

2. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, 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;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna związana z oddziaływaniami na środowisko elektrowni słonecznej;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 3. Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniem graficznym określonym w legendzie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu miejscowego linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować zabudowę od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 5) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 3) obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Chełmy", dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) granica terenu pod budowę elektrowni słonecznej jest tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tych urządzeń.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 3m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
 - b) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.
- 4) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych i pozostałych dróg oraz komunikacji wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - b) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej: ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się strefę ochronną od elektrowni słonecznej, której granice są tożsame z granicami terenu oznaczonego symbolem PEF,

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału: 3000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału: 22m.
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70⁰ do 110⁰;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, (na podstawie której oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości): 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 11. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1PEF, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: fotowoltaiczne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0 do 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8m,
 - e) dopuszcza się posadowienie słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego o wysokości do 25 m.

- 4) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Chroślice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponieważ teren opracowania obejmuje jedynie obszary niezainwestowane przeznaczone pod elektrownie słoneczne przyjęto procedurę uproszczoną sporządzania planu.

Obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Chełmy", dla której obowiązują przepisy odrębne.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów.

2) Wyznaczając tereny pod elektrownie uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nie kolidowały z funkcjami terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie jako rolne.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony w niedalekiej okolicy przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Zgodnie z wymogami ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Męcinka nr. XLIV/393/2018 z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Męcinka, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru geodezyjnego Chroślice wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.