

Projekt

z dnia 17 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) oraz w związku z uchwałą Nr VII.41.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 2 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno przyjętego uchwałą Nr III.12.2008 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r.,

**Rada Gminy Zagrodno
uchwała:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno, dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 67,79 ha, przedstawione w części graficznej planu miejscowego, zwanej dalej rysunkiem planu.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu miejscowego, będącej załącznikiem do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagrodno o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:

- a) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
- b) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru (załącznik nr 1);
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (załącznik nr 2);
- 7) linie wymiarowe.

2. Wyznacza się na rysunku planu teren chroniony ustaleniami planu – granicę strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego (załącznik nr 1).

3. Określa się na rysunku planu granicę terenu podlegającego ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – granicę administracyjną gminy (załącznik nr 2).

4. Określa się na rysunku planu element planu o charakterze informacyjnym – napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV (załącznik nr 2).

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie terenu** – rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia, które zostało dopuszczone na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia terenu i który stanowi nie więcej niż 49% udziału w powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszarów objętych planem

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zlokalizowanymi w odległości 8 m od linii rozgraniczających terenów;
- 2) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 3) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF i RN** lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakazuje się zachowanie istniejących cieków naturalnych.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę archeologiczną dla stanowiska archeologicznego nr 76-77/17 w ramach strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

2. Ochrona archeologiczna, o której mowa w ust. 1, obejmuje nakaz ochrony poprzez:

- 1) zakaz zalesiania;
- 2) podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w zasięgu strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych tj. w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna;
- 2) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w granicach której obowiązuje nakaz utrzymania zieleni niskiej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez:
 - a) przyległe do obszarów objętych planem drogi publiczne,
 - b) działki sąsiednie przyległe do dróg publicznych;
- 2) nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania na dwie osoby zatrudnione;
- 3) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działki budowlanej, na której obiekty są usytuowane;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w dowolnej formie.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF** i **RN** o ile jest to technicznie uzasadnione w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1PEF** - **6PEF**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren elektroenergetyki;
- 5) teren zieleni urządzonej.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących między innymi produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynków technicznych oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznej.

4. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6 m,
 - b) budowle – 6 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 2.

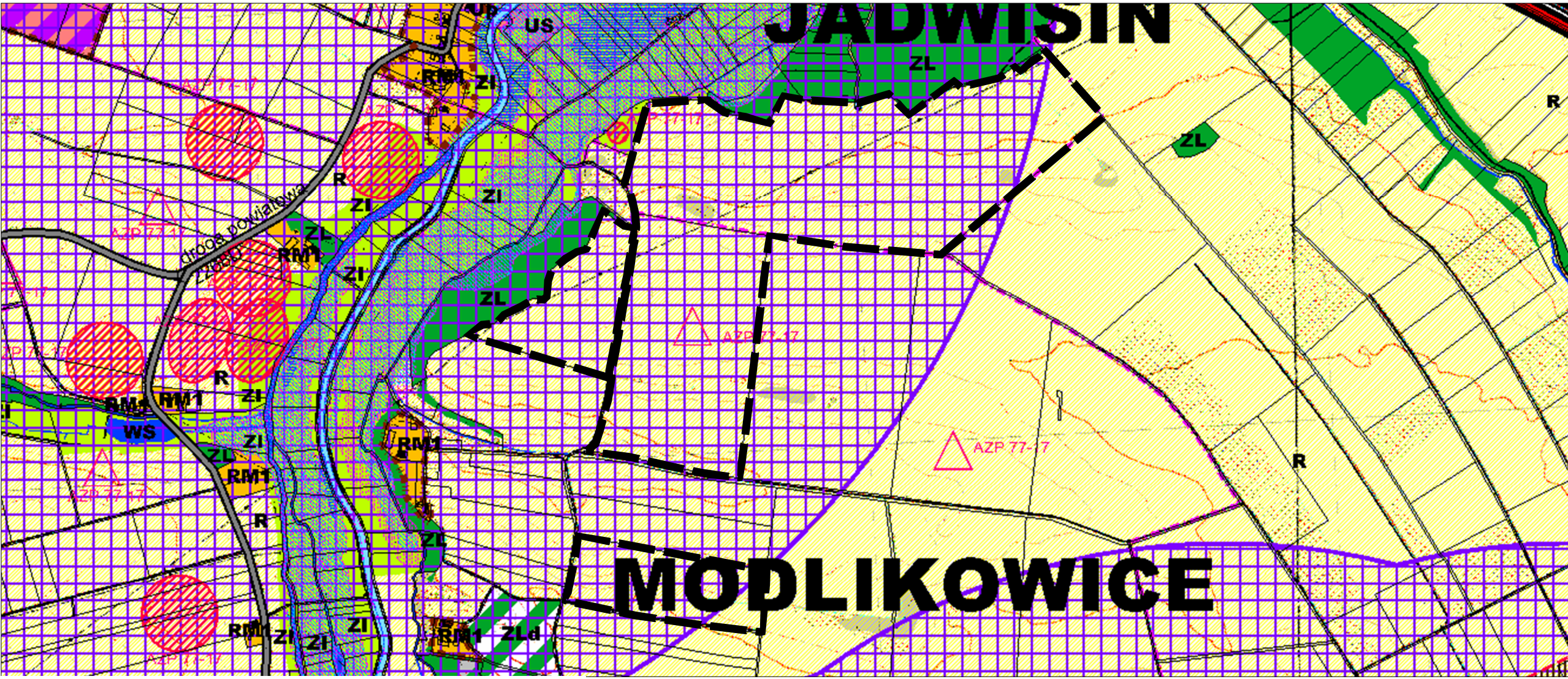
§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1RN - 4RN**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy, za wyjątkiem podziemnych sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

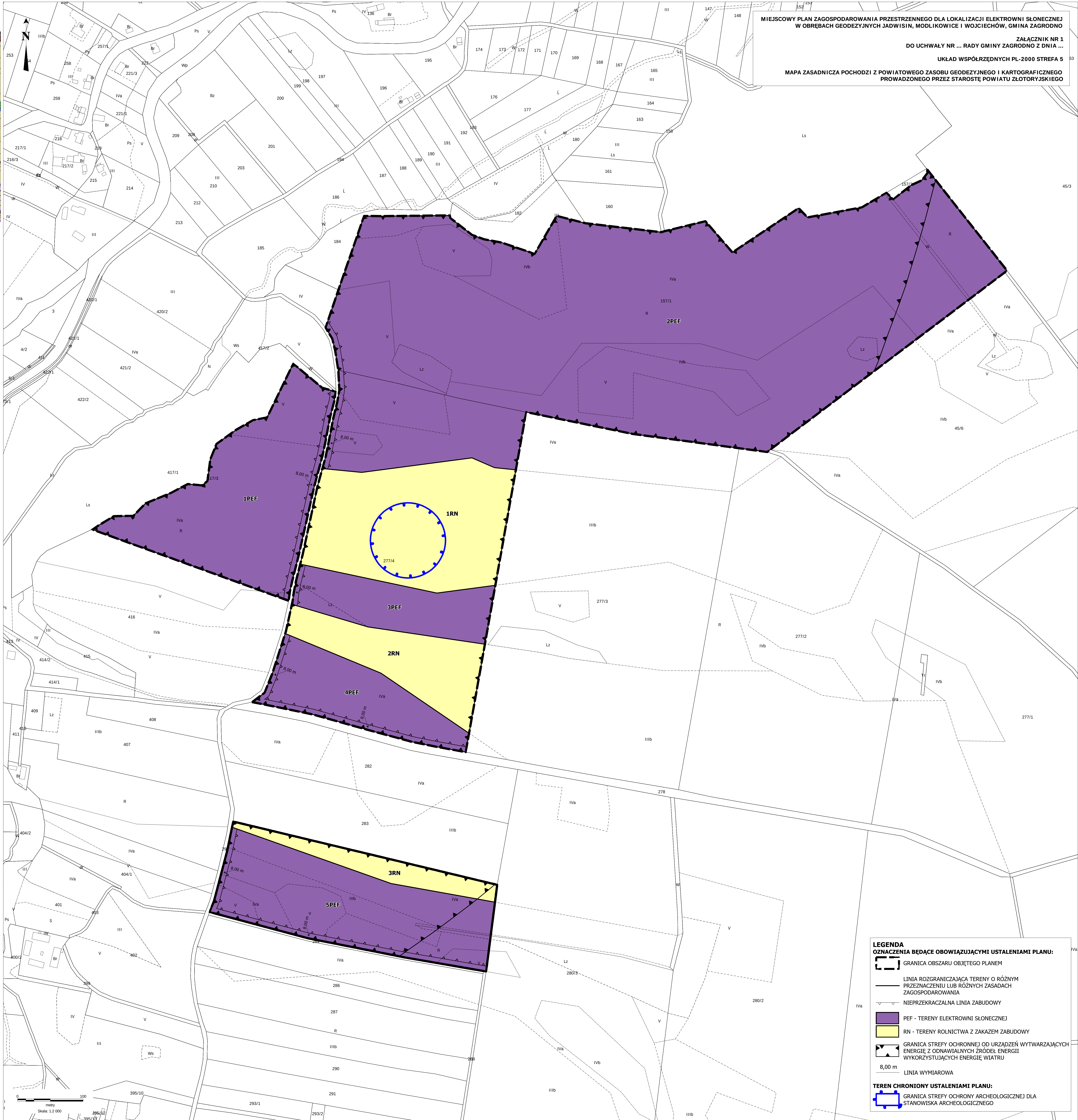


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA DO KIERUNKÓW

- OZNACZENIA GRANIC**
 - GRANICA GMINY
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN
 - GRANICE OBRĘBÓW
 - TERENY ZAMKNIĘTE (DLA LINII KOLEJOWYCH)
 - GRANICA ZAINWESTOWANIA WIEJSKIEGO
- PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - OZNACZENIA OBSZARÓW FUNKCYJNYCH**
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANOWO - USŁUGOWE O PRZEWADZE ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE MIESZKANOWO - USŁUGOWE WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI
 - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
 - TERENY WSPÓLOT RELIGIJNYCH
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE O PRZEWADZE USŁUG TURYSTYKI
 - TERENY SPORTU I REKREACJI
 - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY USŁUG
 - TERENY POWIERZCHNIOWEGO WYDOBYCIA KOPALIN ZE ZŁOŻA
 - TERENY OTWARTÉ - ROLA, ŁĄKI, PASTWISKA, ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLE
 - TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
 - TERENY LASÓW
 - TERENY DOLESIEŃ
 - TERENY ZIELENI PARKOWEJ URZĄDZONEJ
 - TERENY CMENTARZY
 - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ, IZOLACYJNEJ, LĘGOWEJ
 - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - TERENY PARKINGÓW (MOP - MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH)
 - TERENY KOLEI
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODA
 - TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH I INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA, TERENY ROLNICZE
- OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW - GRANICE I OZNACZENIA**
 - POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ
 - OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "GRÓDZIEC"
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZY - 50 M
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZY - 150 M
 - OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10%
 - OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%
 - OBZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q0,2%
 - STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

- OCHRONA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN I ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH- GRANICE I OZNACZENIA**
 - GRANICE GZWP NR 317 (NIEKĄ ZEWNETRZNA SUDECKA BOLESŁAWIEC)
 - GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
 - TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE (TG, OG)
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZABYTÓW**
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - OBZARY ARCHEOLOGICZNE
 - OBIEKTY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTÓW (LEGENDA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ - ROZDZ. II-4 PKT 4.4)
 - OBZARY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTÓW
 - GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU I EKSPOZYCJI ZAMKU GRÓDZIEC
 - TERENY CMENTARZY HISTORYCZNYCH
 - TERENY PARKÓW HISTORYCZNYCH
 - ALJEJE HISTORYCZNE
 - OBZARY HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH
 - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO I STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ (OW)
- WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 - UJĘCIA WODY
 - PRZEPOMPOWNIA WODY
 - ZBIORNIK RETENCYJNY
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
 - STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA 1. STOPNIA
 - STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA 2. STOPNIA
 - PRZEBIEG SIECI GAZOWEJ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300 6,2 MPa
 - DN150 1,6 MPa, I ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN300, DN150
 - STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
 - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOZIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA G300 6,2 MPa I ŚREDNIEGO PODWYŻSZONEGO CIŚNIENIA
 - LINIA 400 kV ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ, KTÓRA BĘDZIE PRZEBUDOWYWANA
 - LINIE 110 kV ZE STREFAMI TECHNOLOGICZNYMI
 - PROJEKTOWANE LINIE 110 kV ZE STREFAMI TECHNOLOGICZNYMI
 - URZĄDZENIA ELEKTROWNI WIATROWYCH (ISTNIEJĄCE)
 - STREFY ODDZIAŁYWANIA OD URZĄDZEŃ ELEKTROWNI WIATROWYCH WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- WYBRANE ELEMENTY TRANSPORTU KOŁOWEGO I KOLEJOWEGO**
 - AUTOSTRADA A4
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE
 - WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE
 - WARIANT PRZEBIEGU KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
- SZLAKI TURYSTYCZNE I ŚCIEŻKI ROWEROWE**
 - SZLAK CZARNY
 - SZLAK NIEBIESKI
 - SZLAK ZAMKÓW PIASTOWSKICH
 - SZLAK MIEDZI I KAMIENIA
 - SZLAK WYGĄSKYCH WULKANÓW
 - ŚCIEŻKA ROWEROWA PO SZLAKU
 - NIECZYNNEGO TOWARIWA KOLEJOWEGO



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA LOKALIZACJI ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH JADWISIN, MODLIKOWICE I WOJCIECHÓW, GMINA ZAGRODNO

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY GMINY ZAGRODNO Z DNIA ...

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 5

MAPA ZASADNICZA POCHODZI Z POWIATOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO PROWADZONEGO PRZEZ STAROSTĘ POWIATU ZŁOTORYJSKIEGO

- LEGENDA**
OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PEF - TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
 - RN - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ WIATRU
 - 8,00 m
 - LINIA WYMIAROWA
- TEREN CHRONIONY USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ DLA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Zagrodno

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagrodno o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Zagrodno ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr VII.41.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 2 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębach geodezyjnych Jadwisin, Modlikowice i Wojciechów, gmina Zagrodno. Tereny objęte planem obejmują obszary o łącznej powierzchni ok. 67,79 ha. Celem uchwalenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji na części obszarów objętych planem elektrowni słonecznych. Na podstawie obowiązujących planów miejscowych realizacja tego rodzaju inwestycji nie jest możliwa. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno przyjętego uchwałą Nr III.12.2008 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r. przedmiotowe obszary znajdują się w terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem „R” – tereny otwarte – pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne. Proponowane w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenów PEF – tereny elektrowni słonecznych są niezgodne z ustaleniami studium. Planowane przeznaczenie terenów dotyczy jednak lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i z tego też powodu w zakresie tego rodzaju inwestycji zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), zgodnie z którym – *„Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”*

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”*

W związku z tym, że Rada Gminy Zagrodno nie uchwaliła planu ogólnego, przepis ten ma zastosowanie w przedmiotowej procedurze.

Ustalenia planu miejscowego określają:

- 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie miejscowym nie określono:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Powyższe kwestie nie zostały uregulowane w projekcie planu miejscowego z uwagi na występujące na obszarach objętych planem uwarunkowania faktyczne i prawne. Oprócz określenia dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa, zasad zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które wpływają w głównej mierze na kształtowanie krajobrazu, nie określono innych szczególnych zasad kształtowania krajobrazu. Rysunek projektu planu miejscowego sporządzony został w skali 1:1000 i 1:2000.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych. Procedura formalno-prawna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 46 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art. 53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Złotoryi oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. W granicach obszarów objętych planem wydzielono tereny elektrowni słonecznej (PEF) oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN). Wyznaczając wymienione tereny kierowano się zapisami 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), ustaleniami studium (poza przeznaczeniem terenów PEF - tereny elektrowni słonecznej) oraz planami inwestycyjnymi związanymi z realizacją elektrowni słonecznych. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania są zbieżne z realnymi potrzebami.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w projekcie planu miejscowego zapewnione w szczególności poprzez zawarcie w dokumencie kompleksowych rozwiązań obejmujących kompozycję funkcjonalno-przestrzenną w wyznaczonych terenach. Dokonano analizy relacji nowej zabudowy z terenami sąsiednimi, a kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W projekcie planu miejscowego określono: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy;

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały w projekcie planu miejscowego zapewnione poprzez wyznaczenie w projekcie dokumentu terenów elektrowni słonecznej oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Regulacje projektu planu zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska;

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

4) W projekcie planu miejscowego zapewniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin. Na obszarach objętych planem nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), oraz złoża kopalin. Grunty rolne klas III zostały przeznaczone pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Regulacje planu miejscowego zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska;

5) W projekcie planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na jednym z obszarów objętych planem występuje stanowisko archeologiczne, dla którego ustalono strefę ochrony archeologicznej. Dla wyznaczonej strefy ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ponadto w projekcie planu miejscowego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszarów objętych planem. Wyznaczając poszczególne przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę istniejące uwarunkowania, w tym lokalizację, sposób skomunikowania oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną;

8) Ustalenia planu nie naruszają interesów prawnych właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione;

9) Na obszarach objętych planem nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad i warunków rozbudowy infrastruktury technicznej;

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględnia się poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad jej realizacji;

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostanie spełnione zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

13) Warunek zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostanie spełniony poprzez zastosowanie się do czynności formalnoprawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu. Informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu publikowane będą między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zagrodno;

14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, uwzględnia się poprzez dostawę wody z istniejących bądź projektowanych sieci wodociągowych;

15) Na obszarach objętych planem nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej uwzględnia się poprzez przeznaczenie gruntów rolnych klas III pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. W zakresie wyznaczonych w projekcie planu terenów

z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, w szczególności poprzez:

1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) ustalenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w szczególności poprzez uzupełnienie przeznaczenia terenów PEF o tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

3) wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie terenów wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Do lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii niezależnie od ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma zastosowanie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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). Z tego też powodu nie zachodzi potrzeba oceny zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują bowiem takich inwestycji. Proponowane w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Gmina Zagrodno poniesie koszty obsługi procesu inwestycyjnego związane z kosztami opracowania planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej jego sporządzania.