

/projekt/
U C H W A Ł A Nr
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia

**w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VII”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 609) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. po. 1688) w związku uchwałą Nr LXI/395/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VII”, Rada Gminy Grzegorzew uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VII”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 7;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8;
- 3) rozstrzygnięcie 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 9;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 10.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 3) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
- 4) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz rowów; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

- 6) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **PEF** – tereny elektrowni słonecznych;
- 2) **RNL** – tereny łąk i pastwisk.

§6.1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§8.1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, 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

§9.1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

2. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

4. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w obrębach zbiorników wód podziemnych, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 8) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 9) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§11.1. Ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenie stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych przedstawionych na załącznikach nr 5 w obrębie Kielczewek i 7 w obrębie Grzegorzew. Na terenach obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. Dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§13. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 2) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać na powierzchnie biologicznie czynne.

§14. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdym terenie PEF; miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

§15. Tereny przedstawione na załączniku nr 6 w obrębie Kielczewek przylegają do drogi krajowej nr 92, Obsługę komunikacyjną tych terenów należy zapewnić z przyległej do terenów drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 88 w obrębie Kielczewek poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej na tę działkę.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§16. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów PEF:

- minimalna powierzchnia działki – 25 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 30.000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 75 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§17. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§18. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów elektrowni słonecznych oznaczonych symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF

§19. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna - fotowoltaiczna, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, magazyny energii, towarzyszące obiekty budowlane.

§20. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,2;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2.
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;
- 4) Na terenach elektrowni należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.
- 5) Na terenie 4PEF należy zachować istniejące zadrzewienia.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu łąk i pastwisk oznaczonego symbolem 1RNL

§21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RNL** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: użytki zielone, łąki, pastwiska, urządzenia melioracji wodnych.

§22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RNL** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§23. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

§25. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Grzegorzew