

**UCHWAŁA Nr .....**

**RADY GMINY DOLICE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice w obrębie Dolice w zakresie lokalizacji elektrowni słonecznej wraz z niezbędną infrastrukturą.**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLII/418/22 Rady Gminy Dolice z dnia 07 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice w zakresie lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą Rada Gminy Dolice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, który został przyjęty jako tekst ujednoczony uchwałą XLVII/460/22 Rady Gminy Dolice z dnia 20 listopada 2022 roku.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym, o łącznej powierzchni ok. 168,7122 ha, określa rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice";
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

1. Obszar planu miejscowego obejmuje tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu jako:

- 1) teren elektrowni słonecznej oznaczone na rysunku planu symbolem **PEF** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **RN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 3) lasy oznaczone na rysunku planu symbolem **L** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem miejscowym i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

### **§ 3.**

1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji podstawowej i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem oraz oznaczeniem cyfrowym,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - 3) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
  - 4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy,
  - 5) ciąg komunikacyjny – możliwy do wydzielenia pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów i ruchu pieszego o minimalnej szerokości 5,0m.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny:
  - a) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) objęte procedurą scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - e) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
  - f) tereny zamknięte;
  - g) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) nie występują chronione gatunki roślin, wyszczególnione w przepisach odrębnych dotyczących gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną,
- 3) nie znajdują się tereny objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację modułów fotowoltaicznych w różnych systemach montażowych odpowiadających wymogom technicznym, w tym system nadążny zmieniający pozycję modułów fotowoltaicznych w zależności od usytuowania słońca,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 3) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.
2. Stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.
3. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
  - 3) zakaz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie,
  - 4) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
    - a) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) chronić próchniczną warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
    - c) zapobiegać rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu w granicach obszaru planu oraz zasypywaniu gruntów przyległych, ustalić sposoby zachowania istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych,
    - d) określić sposoby przeciwdziałania erozji wodnej i wietrznej podczas prowadzenia prac budowlanych oraz po ich zakończeniu;
  - 5) zamknięcie uciążliwości, wynikających z prowadzonej działalności w granicach obszaru planu miejscowego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze wyznaczonym granicami planu miejscowego występują strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu miejscowego jako stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną.
2. W granicy strefy ochronnej obowiązują następujące zasady:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 8.** Z uwagi na przedmiot planu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działki po liniach rozgraniczających teren funkcjonalny,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi publicznej- droga powiatowa nr 1716Z oraz drogi gminnej relacji Dolice - Komorowo, powiązanej z układem sieci dróg w gminie i w regionie.
2. Dopuszcza się połączenia komunikacyjne do dróg publicznych poprzez istniejące inne drogi przylegające do terenu objętego planem.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby:
  - 1) dla samochodów osobowych - min. 2 miejsca postojowe w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 2) miejsca postojowe należy realizować w ramach terenu funkcjonalnego PEF.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Przy realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej obowiązuje przestrzeganie postanowień § 7 niniejszej uchwały w zakresie objętym ochroną konserwatorską.
3. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) z uwagi na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia z publicznej sieci wodociągowej;
    - b) dopuszcza się, zapewnienie ciągłości dostaw wody ze źródeł zastępczych dla celów technologicznych i celów przeciwpożarowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) z uwagi na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia do publicznej sieci kanalizacyjnej,
  - b) dopuszcza lokalizację zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu,
  - b) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 4) w zakresie melioracji wodnej:
- a) w obrębie obszaru objętego planem występuje systematyczna sieć drenarska,
  - b) zagospodarowanie terenu nie może uszkadzać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru planu i w jej sąsiedztwie,
  - c) w przypadku kolizji z elementami systemu melioracji podziemnej, należy dokonać ich naprawy, względnie przebudowy. Przebudowa melioracji powinna zapewnić drożność, właściwy stan techniczny, jak i kierunek oraz natężenie odpływu wody, oraz bezpieczne i prawidłowe funkcjonowanie.
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
- a) przez obszar objęty planem miejscowym przebiega linia elektroenergetyczna SN oznaczona na rysunku planu miejscowego wraz ze strefą w ograniczeniu użytkowania terenu, która wynosi po 7m na stronę wzdłuż linii SN licząc od osi słupów,
  - b) w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu - możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych lub do skablowania,
  - c) wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew oraz krzewów,
  - d) dystrybucja wytworzonej energii odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w łącza energetyczne z istniejących i projektowanych sieci;
- 6) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejących i projektowanych sieci;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- 8) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 9) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

**§ 12.** Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości w wysokości 30% dla obszarów o funkcji PEF. Dla terenów o funkcji RN i L wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu nie nastąpi.

### Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 13.

1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF** - teren elektrowni słonecznej o powierzchni sumarycznej ok 116,6543 ha.
2. Ustala się realizację:
  - 1) obiektów elektrowni słonecznej, jako urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową zaliczaną do odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) realizację wewnętrznej komunikacji w tym ciągi komunikacyjne oraz miejsca postojowe;
    - b) realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
    - c) realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanego zainwestowania, magazyny energii, stacje transformatorowo-rozdziałczych, stacji elektroenergetycznych jako Główny Punkt Odbioru o napięciu WN/SN oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń do funkcjonowania elektrowni słonecznej,
    - d) lokalizację kablowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, SN, i nn oraz innych liniowych sieci w tym teletechnicznych informatycznych i sterowniczych, instalacji oświetleniowej oraz systemu monitorowania instalacji.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej 10,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego,
  - 3) maksymalna wysokość konstrukcji i instalacji fotowoltaicznych 7,0m licząc od poziomu terenu do ostatniego elementu tej konstrukcji;
  - 4) maksymalna wysokość technologicznych obiektów budowlanych innych niż budynki 30 m licząc od poziomu terenu do ostatniego elementu tego obiektu wraz z urządzeniami
  - 5) geometria dachu budynków dowolna,
  - 6) udział powierzchni zabudowy pod panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 95 % w tym maksymalnie 10% tej powierzchni przeznacza się pod budynki,
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 70% wliczając w to teren pod konstrukcjami fotowoltaicznymi zorganizowanymi jako teren gruntu pokrytego rodzimymi gatunkami traw lub inną roślinnością, nie stanowiącą przeszkody w eksploatacji elektrowni słonecznej,
  - 8) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,10,
  - 9) minimalna nadziemna intensywności zabudowy – 0.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6 odpowiednio.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF występuje stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
  - 2) obowiązują ustalenia wg § 7.
6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla funkcji podstawowej dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) dla wydzielania terenów dla funkcji dopuszczonych dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni 50m<sup>2</sup>;
7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1716Z
  - 2) dopuszcza się również obsługę komunikacyjną z drogi gminnej relacji Dolice-Komorowo oraz innych dróg przyległych do granicy planu.
8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia wg § 11.

#### **§ 14.**

1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy o powierzchni ok 51,5790 ha.
2. Ustala się:
  - 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - 2) dopuszcza się lokalizacje:
    - a) ciągów komunikacyjnych,
    - b) lokalizacji liniowej infrastruktury technicznej
3. dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
4. ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

#### **§ 15.**

1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L i 2L – lasy o powierzchni ok 0,24 ha.
2. Ustala się:
  - 1) teren lasów z zakazem zabudowy,
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działki po liniach rozgraniczających teren funkcjonalny,
3. ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

### **Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 16.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice przyjętego uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy

Dolice z dnia 26 lutego 2015 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26 marca 2015 r., poz. 1032].

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Dolice.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dolice.