

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Długopole Górne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLV/261/2022 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Długopole Górne, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie przyjętego uchwałą nr/2023 z dnia2023 r ,

Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Długopole Górne, zwany dalej planem miejscowym.
2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
 3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 2) 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 – załącznik nr 3,
 - 3) dane przestrzenne – załącznik nr 4.
 4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
 5. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 5) symbole określające przeznaczenie terenu.
 6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
 7. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad kształtowania krajobrazu, wynikających z audytu;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow elementów wystroju elewacji, nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 4) powierzchnia zainwestowania – zajęta powierzchnia terenu wyłącznie na cele instalacji fotowoltaicznych liczona po obrysie zewnętrznym zespołów urządzeń.

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz granicami opracowania planu miejscowego:

- 1) **1PEF** i **2PEF** – tereny elektrowni słonecznej;
- 2) **KR** – teren drogi wewnętrznej

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się w ramach przeznaczenia towarzyszącego inne elementy zagospodarowania, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego lub je wzbogacające, w tym infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym wraz ze stacją transformatorową i magazynem energii, infrastruktura komunikacyjna, zieleń towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego odpowiedni;
 - a) wzdłuż drogi wewnętrznej KR – 6,0 m,
 - b) od zachodniej granicy opracowania nie mniej niż 30,0 m
- 2) maksymalną wysokość dla budowli innych niż budynki - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) wprowadzenie zieleni towarzyszącej pomiędzy zespoły instalacji fotowoltaicznej.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym nie podlega ochronie akustycznej;
- 2) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym

przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF** i **2PEF**.

2. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z granicami terenów PEF.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF** i **2 PEF**, w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) ustala się maksymalną wysokość instalacji fotowoltaicznych oraz związanej z nimi zabudowy, w tym magazynów energii i stacji transformatorowych – 7,5 m;
- 2) usytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu minimalnej odległości od niewydzielonych dróg wewnętrznych 4,0 m;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zainwestowania dla instalacji fotowoltaicznej – 80%;
- 4) działalność podmiotów lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko naturalne poza wyznaczone granice strefy ochronnej wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 5) wymaga się zachowania istniejących w granicach terenu cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych, z prawem ich przebudowy, w tym zmiany przebiegu, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym;
- 6) powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne z dopuszczeniem ich rolniczego wykorzystania;
- 7) instalacje fotowoltaiczne należy montować w zespołach o maksymalnej powierzchni zainwestowania 5,0 ha, rozdzielonych pasami zieleni o szerokości minimalnej 6,0 m;
- 8) dopuszcza się realizację niewydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego – 6,0 m;

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla elektrowni słonecznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF** i **2PEF**;

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków – 5%;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 3) wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych oraz wysokości 7,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dopuszcza się dowolną;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 25 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,2;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla obsługi – 3 miejsca, w formie stanowisk otwartych lub w garażu, nie ustala się miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z drogą publiczną, zlokalizowaną poza granicami obszaru planu miejscowego, poprzez:
 - a) istniejące drogi wewnętrzne, przyległe do granic planu miejscowego,
 - b) niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,

3) dla istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnych z granicami ewidencyjnymi tejże drogi.

§ 11. 1. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym, zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym ograniczeń z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu