

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRYTOCZNA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, gmina Przytoczna

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3, pkt 2 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 z uchwałą Nr XI.77.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, gmina Przytoczna, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, gmina Przytoczna zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu” opracowany w skali 1:1000, i zatytuowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, gmina Przytoczna;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna, 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;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) pasy technologiczne ochrony funkcyjnej od istniejących linii elektroenergetycznych;
- 6) strefy kontrolowane od istniejących sieci gazowych;
- 7) wymiary – linie wymiarujące odległości.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 7) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 8) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

- 1) urządzeniu fotowoltaicznym - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

W planie wyznacza się teren, w części graficznej planu, liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczony symbolem **PEF** – tereny elektrowni słonecznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 3) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 4) ograniczenia emisji światła do poziomu uzasadnionego wymogami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 5) zapewnienia przemieszczania się zwierząt drobnej fauny.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) lokalizowania biogazowni i biometanowni.

4. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni słonecznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

- 1) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie słoneczne w kierunku rolnym,
- 2) przywrócenie terenu do stanu, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8.

W przypadku natrafienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na zabytek mają zastosowanie przepisy odrębne w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia, dla których wyznacza się strefy kontrolowane liczone od jego osi o odpowiedniej szerokości:

- 1) dla gazociągu DN 1000 relacji Goleniów – Lwówek (odc. Ciecierzycy – Lwówek) rok budowy 2022 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – 12,0 m po 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi;
- 2) dla gazociągu DN 700 relacji Szczecin – Lwówek (odc. Lwówek - Pełczyce) rok budowy 2015 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – 12,0 m po 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi;
- 3) dla gazociągu DN 500 relacji Lwówek – Skwierzyna (odc. policki) rok budowy 1981 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu – 65,0 m po 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi.

2. Wzdłuż gazociągu DN 1000 relacji Goleniów – Lwówek (odc. Ciecierzycy – Lwówek), rok budowy 2022, obowiązuje strefa stałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie Decyzji Wojewody Lubuskiego nr 2/2019 z dnia 14 czerwca 2019 r. (IB-I.747.6.2019.JRAJ) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji pn. „Budowa gazociągu Goleniów - Lwówek DN1000”.

3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach przez, które przebiegają gazociągi wymienione w ust. 1 oraz w obszarze stref kontrolowanych tych gazociągów wymagają:

- 1) w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w maksymalnej strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu, zachowania przepisów odrębnych z uwzględnieniem:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) odległości krawędzi jezdni dróg publicznych od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z § 10. ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu.

4. Z uwagi na wykonanie gazociągów z rur stalowych należy zachować przepisy odrębne wynikające z przepisów techniczno-budowlanych uwzględniających oddziaływanie projektowanej infrastruktury farm fotowoltaicznych o napięciu znamionowym powyżej 15kV na gazociąg wysokiego ciśnienia.

5. Przy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od sieci gazowych wysokiego ciśnienia dla ww. gazociągów wybudowanych:

1) przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenia na budowę:

a) min. 5,0 m od osi gazociągu o średnicy do DN 500 włącznie,

b) min. 10,0 m od osi gazociągu o średnicy powyżej DN 500;

2) po dniu 12 grudnia 2001 r. poza strefami kontrolowanymi o których mowa w ust. 1.

6. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do gazociągów o których mowa w ust. 1 w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W granicach obszaru objętego planem przebiegają linia elektroenergetyczna, będąca częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, dla której wyznacza się, pas technologiczny liczony od jej osi o odpowiedniej szerokości zgodnie z ust. 9 pkt 1.

8. Przy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, dla których wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

1) dla linii napowietrznych WN – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii;

2) dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;

3) dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;

4) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii, w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii;

5) dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii, w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m dla WN od osi skrajnej linii.

9. Wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne ochrony funkcyjnej, w poziomie nie mniejsze niż:

1) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii SN;

2) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii nn-0,4 kV;

3) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.

10. W pasach technologicznych ochrony funkcyjnej, o których mowa w ust. 6, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:

1) zakaz zabudowy;

- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej przekraczającej 3,0 m;
- 3) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących zjazdów z dróg publicznych celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów elektrowni słonecznych, poprzez dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących na obszarze planu dróg polnych stanowiących dodatkową obsługę komunikacyjną terenów, o ile nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z możliwością ich przebudowy i wykorzystania jako ciągów komunikacyjnych służących obsłudze elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej dwóch miejsc;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego;
- 3) zakaz urządzania miejsc postojowych w strefach kontrolowanych gazociągów, o których mowa w §9 ust. 1.
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wody – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się nakaz:

- a) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych,
- b) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w granicach nieruchomości z wykorzystaniem retencji naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie usuwania odpadów ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

9. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, związanych z elektrowniami słonecznymi i nie związanych z elektrowniami słonecznymi, o ile nie spowoduje to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział 8.

Stawki procentowe

§ 12.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Na terenie oznaczonego symbolem **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej, na którym zakłada się realizację i montaż:

- a) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej związanymi z funkcją terenu, takimi jak: stacje transformatorowo-rozdzielcze, złącza, inwertertory, falowniki, główne punkty odbioru,
 - b) magazynów energii wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą techniczną,
 - c) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające zakłada realizację i montaż:
- a) obiektów związanych z obsługą terenu – budynek portierni, obiekty socjalne i magazynowe,
 - b) obiektów liniowych i punktowych, takich jak: masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12 m npt.,
 - c) kontenerowych obiektów towarzyszących.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,0 do 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) maksymalna wysokość obiektów służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego do 6 m npt.;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 4 do 10 m;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust 2;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.