

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻO -
NEGO W WALICHNOWACH (OBSZAR II)**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Gminy Sokolniki**

Zleceniodawca: **Gmina Sokolniki**

Autor: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dariusz Kiedrzyński

Łódź, maj 2016 r.

UCHWAŁA Nr.....
RADY GMINY SOKOLNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/21/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II), po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzonej Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r., Rada Gminy Sokolniki uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Walichnowy przy drodze powiatowej nr 4719E, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki, jako załącznik nr **1**;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jako załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki 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, jako załącznik nr **3**.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz warunków zabudowy dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzoną uchwałą nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, ograniczającą teren, o którym mowa w pkt 6;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

- 16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie obiektów, urządzeń na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;
- 18) **drodze eksploatacyjnej** – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;
- 19) **ogrodzeniach azurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 20) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 21) **wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m²;
- 22) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz warunki jego zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1: 1000 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5. Na obszarze objętym planem ustala się **przeznaczenie oraz linie rozgraniczające terenu** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej oznaczonego symbolem **EF**.

§6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) dla ogrodzenia obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość razem z cokołem - 2,0 m,
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, ewentualne użycie słupów i cokołu ogrodzenia, jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie cokołu o maksymalnej wysokości 0,6 m, pod warunkiem wprowadzenia rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt (np. otwory na poziomie gruntu);
- 2) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldu, z zastrzeżeniami zawartymi w lit. b, c,
 - b) zakaz sytuowania szyldu:
 - w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskiej,
 - emitującego zmienne światło m.in. typu LED,
 - c) dopuszcza się:
 - sytuowanie jednego urządzenia reklamowego, tj. totem, pylon itp.
 - sytuowanie jednej wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji musi być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w §15 ust.1 pkt 6 lit. a;
- 3) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 8) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 9) obszar objęty planem nie podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu wyodrębnionego na rysunku planu w Rozdziale 3.

§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, z zastrzeżeniem zawartym w §15 ust.1 pkt 6 lit. a.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania wyróżnionego terenu i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się go w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu nie ustala się.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ze względu na istniejące uwarunkowania – obszar objęty planem stanowi jedna nieruchomość (działka ewidencyjna).

§13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez drogę powiatową nr 4719E relacji Sokolniki-Walichnowy – drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi wewnętrzne – drogi gospodarcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW-Go.

§15. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia obszaru w wodę do celów gospodarczo-bytowych;
- 2) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na teren własny przez infiltrację do gruntu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) odbiór energii elektrycznej z farmy fotowoltaicznej poprzez system elektroenergetyczny zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozbudowy, budowy sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej,
 - b) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i w zależności od potrzeb wygrodzenie dla niej fragmentu działki lub wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 10,0 m² dla stacji wewnętrznej,
- 5) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach wyznaczonego terenu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscu wyznaczonym w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) zabudowę towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w pkt 1 lit. c, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) uprawy rolne, zieleń naturalną - nieurządzoną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 5 000 m², ww. warunek nie dotyczy wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej, dla której warunki ustala się w §15 ust.1 pkt 4 lit. b;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie farmy fotowoltaicznej stanowiącej zespół lub zespoły ogniw fotowoltaicznych,
 - b) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania,
 - c) dla urządzeń fotowoltaicznych ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu,

- d) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic strefy, o której mowa w pkt 4 lit. c,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna - 0,7,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - h) dla fragmentów obszaru wyróżnionych na rysunku planu, wchodzących w skład pradolin obowiązuje:
 - zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej,
 - zakaz lokalizacji ogrodzenia,
 - zakaz prowadzenia prac ziemnych niszczących naturalne ukształtowanie terenu,
 - i) w południowym fragmencie obszaru zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dopuszcza się przebieg szlaku rowerowego „Rowerem przez powiat wierszowski”,
 - j) dla ogrodzenia obowiązują wymogi ustalone w §6 pkt 1,
 - k) dla tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązują warunki ustalone w §6 pkt 2,
 - l) ze względu na występowanie na terenie urządzeń melioracyjnych obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1, pkt 3,
 - m) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - n) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum 1 stanowisko,
 - o) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - p) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, trafostacji obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: 0° – 30°,
 - d) dla urządzeń reklamowych typu totem, pylon obowiązuje maksymalna wysokość do 12,0 m.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EF określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w wysokości 5%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Sokolniki