UCHWAŁA NR 65/XIII/2025
RADY GMINY POPÓW

z dnia 18 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów działek ewidencyjnych o nr 2084/6 i 2085/2 w obrębie geodezyjnym Rębielice Królewskie w gminie Popów

Na podstawie 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 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 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w nawiązaniu do uchwały Nr 30/VI/2024 Rady Gminy Popów z dnia 7 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów działek ewidencyjnych o nr 2084/6 i 2085/2 w obrębie geodezyjnym Rębielice Królewskie w gminie Popów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów zatwierdzonego Uchwałą Nr 185/XXIX/2021 Rady Gminy Popów z dnia 13 stycznia 2021 r., z wyłączeniem terenu związanego z lokalizacją urządzeń, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), Rada Gminy Popów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów działek ewidencyjnych o nr 2084/6 i 2085/2 w obrębie geodezyjnym Rębielice Królewskie w gminie Popów, w dalszej części uchwały zwany planem.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Popów o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2; 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla umożliwienia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie farmy fotowoltaicznej.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
2) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie w ramach

ustalonego w planie terenu elektrowni słonecznej tj. połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą panele fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;

3) **intensywności nadziemnej zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń (paneli) fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;

4) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;

7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

9) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;

10) **powierzchni całkowitej zajętej przez urządzenia fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie** należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu pod urządzeniami fotowoltaicznymi rozumianą jako suma rzutów poziomych wszystkich urządzeń (paneli) fotowoltaicznych na grunt;

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);

13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

14) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów zatwierdzonego uchwałą Nr 185/XXIX/2021 Rady Gminy Popów z dnia 13 stycznia 2021 r.;

15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym cyfra oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;

17) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję

zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

18) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej stanowiącą sumę: powierzchni całkowitej urządzeń (paneli) fotowoltaicznych oraz rzutów poziomych obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach: 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 5:

1) dla terenu wymienionego w ust 1. pkt 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania terenu wymienionego w ust 1. pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziałach: 3 i 4.

§ 7. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) na obszarze objętym planem nie występują:

a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

2) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem 1PEF, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których zakres uciążliwości powoduje przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

5) tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego dla poszczególnych terenów formułuje się ustalenia szczegółowe w Rozdziałach 3 i 4.

§ 8. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze objętym planem nie występują: obiekty wpisane rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

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) ustala się, iż teren publicznie dostępny stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR, dla którego zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**

1) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

a) wskaźniki zagospodarowania terenów,

b) parametry zabudowy;

3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:

a) dla terenu elektrowni słonecznej – minimum 1 stanowisko w odniesieniu do działki budowlanej,

b) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów nie wskazuje się terenów do

wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;

2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (część pojedynczej nieruchomości) odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12. Nie ustala się **minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

§ 13. Nie ustala **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

§ 14. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie realizowana poprzez:

a) drogę wewnętrzną, której fragment stanowi część działki nr ew. 2085/2 – teren oznaczony symbolem 1KR, a fragment położony jest poza obszarem objętym planem, bezpośrednio do niego przylega,

b) nieoznaczone na rysunku planu drogi eksploatacyjne położone w ramach terenu oznaczonego symbolem 1PEF.

§ 15. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: ustalone przeznaczenie nie wymaga zaopatrzenia w wodę;

2) w zakresie **odprowadzania ście**ków ustala się: ustalone przeznaczenie nie wymaga odprowadzania ścieków;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez rowy i kanały,

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 zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla niej działki, o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wnętrzowej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się: ustalone przeznaczenie nie wymaga zaopatrzenia w energię cieplną;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: ustalone przeznaczenie nie wymaga zaopatrzenia w gaz;

7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się: ustalone przeznaczenie nie wymaga zaopatrzenia w sieć teletechniczną;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Nie ustala się **granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.**

§ 18. Ustala się s**tawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: 0,1%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren gruntów ornych oraz upraw,

b) teren zieleni naturalnej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w formie farmy fotowoltaicznej – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, magazyn energii elektrycznej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego,

b) dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenu dla lokalizacji obiektów energetyki słonecznej – ogniw fotowoltaicznych,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) minimalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,01,

e) maksymalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,7,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;

6) warunki dla zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

c) kąt pochylenia połaci dachowych: nie określa się,

d) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi fragment istniejącego dojazdu gospodarczego zapewniającego obsługę sąsiednich działek, położonego w części poza obszarem objętym planem,

b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: północna linia rozgraniczająca w odległości 1,8 m od granicy obszaru objętego planem pokrywającej się z południową granicą działki o nr ew, 2085/2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. W granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w miejscowości Rębielice Królewskie w gminie Popów zatwierdzonego uchwałą Nr 287/XLVIII/2022 Rady Gminy Popów z dnia 19 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 7133).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popów.

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