



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 czerwca 2022 r.

Poz. 4796

UCHWAŁA NR XLV/332/2022 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 13 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Nietuszkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i 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) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Nietuszkowie zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. ze zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” – w skład, której wchodzi załączniki nr 1.1 i 1.2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chodzież o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chodzież 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować dopuszczone ustaleniami planu budynki;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków lub fundamentów innych obiektów budowlanych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy produkcyjno-technicznej – farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF** i **3PEF**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenie oznaczonym symbolem **1PEF**, farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu **1PEF**;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenie oznaczonym symbolem **2PEF**, farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu **2PEF**;
- 3) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenie oznaczonym symbolem **3PEF**, farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu **3PEF**.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony stanowisk archeologicznych Nietuszkowo, stan. 10, 8, 9, 11, obszar AZP 39-26/77, 90, 91, 93 oraz Nietuszkowo, stan. 2, 3, obszar AZP 39-27/14, 15, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej – Nietuszkowo, stan. 10, 8, 9, 11, obszar AZP 39-26/77, 90, 91, 93 oraz Nietuszkowo, stan. 2, 3, obszar AZP 39-27/14, 15, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów **1PEF**, **2PEF** i **3PEF** ustala się:

- 1) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: panele fotowoltaiczne, budynki techniczne, administracji, socjalne i garaże związane z elektrownią, konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, inne elementy oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą farmy fotowoltaicznej, parking a także dojścia i dojazdy;
- 2) w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mniejszej jak i większej niż 500 kW, w tym również wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną wysokość paneli nad poziomem terenu – nie więcej niż 5,0 m;
- 5) maksymalną wysokość budynków związanych z obsługą farmy fotowoltaicznej – nie więcej niż 6,0 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 8) dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej – zmniejszającej efekt olśnienia.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 10000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz pozostawienia pasa, wolnego od zabudowy i realizacji paneli fotowoltaicznych oraz nasadzeń drzew i krzewów oraz trwałych ogrodzeń, o szerokości 4 m od krawędzi istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Rogoźno – Piła, przebiegającej przez tereny **1PEF** i **2PEF** – po 38,0 m po każdej ze stron od osi gazociągu – łącznie 76,0 m;
- 4) ewentualne sytuowanie zabudowy paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż określona w pkt 3, w tym w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu DN 400 relacji Rogoźno – Piła, dopuszcza się wyłącznie po uzyskaniu zgód zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) wszelkie planowane zamierzenia inwestycyjne na terenie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Rogoźno – Piła, w tym wskazane w pkt 4, wymagają pozytywnego uzgodnienia i określenia warunków ich realizacji przez operatora sieci gazowej DN 400 relacji Rogoźno – Piła;
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej nr 11;
- 2) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić w obrębie poszczególnych terenów **PEF**, w ilości określonej w pkt 3, 4 i 5;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla obsługi obszaru **1PEF** w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe; dopuszczenie realizacji miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nakaz realizacji miejsc postojowych dla obsługi obszaru **2PEF** w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe; dopuszczenie realizacji miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nakaz realizacji miejsc postojowych dla obsługi obszaru **3PEF** w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe; dopuszczenie realizacji miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 8) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na terenach zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

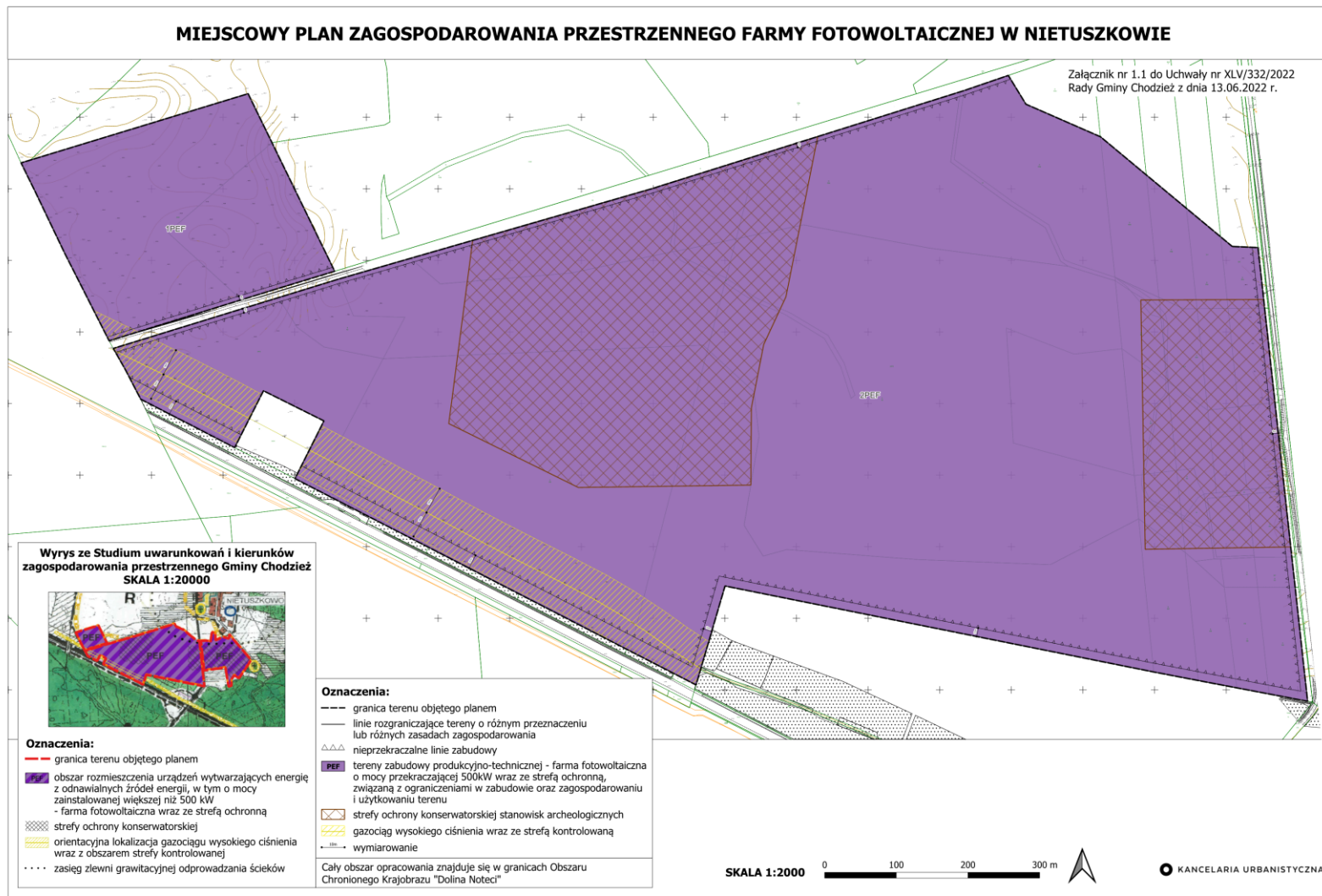
§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapis określony w § 4 pkt 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

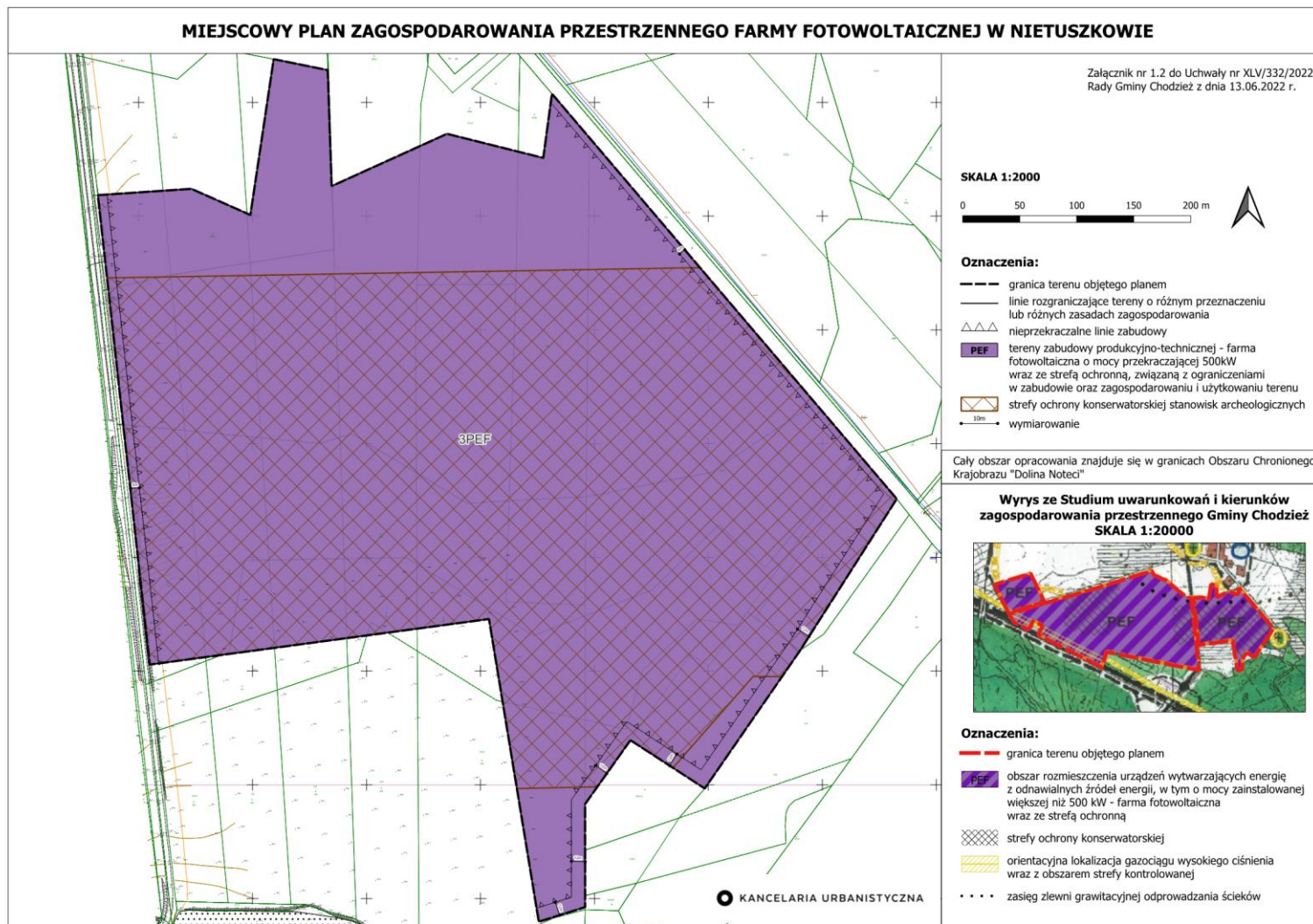
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

Wiceprzewodniczący Rady
(-) Krzysztof Sobala





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/332/2022
Rady Gminy Chodzież
z dnia 13 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY CHODZIEŻ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FARMY
FOTOWOLTAICZNEJ W NIETUSZKOWIE.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 4 lutego 2022 r. do dnia 28 lutego 2022 r. W dniu 18 lutego 2022 r., odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 marca 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Chodzież nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Wiceprzewodniczący Rady

Krzysztof Sobala

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/332/2022
Rady Gminy Chodzież
z dnia 13 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i 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) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Nietuszkowie, nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w ust.1 nie rozstrzyga się o zasadach sfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ze środków budżetowych Gminy Chodzież.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Chodzież.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Wiceprzewodniczący Rady

Krzysztof Sobala

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/332/2022

Rady Gminy Chodzież

z dnia 13 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę