

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CHODZIEŻ  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież  
w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1  
oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1 oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4 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” – załącznik nr 1;
  - 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

Ilekróć 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:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-technicznej – farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PE** i **2PE**;
- 2) tereny rolnicze oraz zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1R/ZK** i **2R/ZK**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

#### § 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 przęseł 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 **1PE**, farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu **1PE**;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenie oznaczonym symbolem **2PE**, farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu **2PE**.

#### § 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 7

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

#### § 8

1. W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów **1PE** i **2PE** 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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną wysokość paneli nad poziomem terenu – nie więcej niż 5,0 m;
- 4) maksymalną wysokość budynków związanych z obsługą farmy fotowoltaicznej – nie więcej niż 6,0 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki.

2. W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów **1R/ZK** i **2R/ZK** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszczenie rolniczego użytkowania terenu z zachowaniem w maksymalnym stopniu istniejących drzew i krzewów;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień.

## § 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: 30 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 11000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
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 zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 3) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 7,0 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej niskiego napięcia 0,4 kV, do czasu jej skablowania, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) ustala się likwidację stosownego pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zaznaczonego na rysunku planu, po skablowaniu lub likwidacji stosownej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) ustala się likwidację pasa technologicznego linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, zaznaczonego na rysunku planu, po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej;
- 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) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;
- 2) droga wewnętrzna **KDW** o szerokości 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej **KDW** i z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,

- 4) nakaz realizacji miejsc postojowych dla obsługi obszaru **1PE** 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 **2PE** 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej przez sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia 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.