

Projekt

z dnia 10 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA XXVII/ /2021
RADY GMINY CHODZIEŻ**

z dnia 19 lutego 2021 r.

**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.) 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. 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:

- 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 m²;
- 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 poprzez sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

15) 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.

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

SKALA 1:1000

0 50 100 150 m

Oznaczenia:

I. Ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

PE

tereny zabudowy produkcyjno-technicznej
- farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

R/ZK

tereny rolnicze oraz zieleni krajobrazowej

KDW

teren drogi wewnętrznej

II. Infomacje i zalecenia:

linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV wraz ze strefą pasa technologicznego

linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV wraz ze strefą pasa technologicznego

6m

wymiarowanie

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Noteci"

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego Gminy Chodzież SKALA 1:10000

Oznaczenia:

granica obszaru objętego planem

PE

obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW
- farma fotowoltaiczna wraz ze strefą ochronną

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHODZIEŻ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU 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.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 grudnia 2020 r. do dnia 11 stycznia 2021 r. W dniu 18 grudnia 2020 r., odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 stycznia 2021 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.

**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 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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/ /2021
Rady Gminy Chodzież
z dnia 19 lutego 2021 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY Nr XXVII/ /2021
RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 19 lutego 2021 r.

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.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub – zgodnie z art. 27 cytowanej wyżej ustawy – jego zmiany.

W związku z zamiarem lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Chodzież podjęła w dniu 20 grudnia 2019 r. uchwałę Nr XVII/124/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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.

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież obejmującego obszar w granicach administracyjnych gminy, uchwalonego uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.).

Według ustaleń planu obszar objęty niniejszą uchwałą oznaczono jako tereny: „gruntów rolnych”.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Chodzież, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i problemu nienaruszania, przez przewidywane rozwiązania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że warunkiem sporządzenia i uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego jest uprzednia zmiana obowiązującego Studium.

Obecnie obowiązujący dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalony uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. ze zm. wskazuje kierunek rolny dla przedmiotowego terenu. W związku z tym równolegle sporządzano zmianę studium na podstawie uchwały nr XVII/123/2019 Rady Gminy Chodzież z dnia 20 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu zmiany dla przedmiotowego terenu obecnego kierunku rolnego, z umożliwieniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW – farma ogniw fotowoltaicznych.

Rozwiązania przestrzenne polegające na wyznaczeniu terenu zabudowy produkcyjno – technicznej – farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100kW, w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1 oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4, nie naruszają ustaleń zmienionego 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 zmianami. Studium wskazuje kierunek rozwoju dla przedmiotowego obszaru pod możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW – farma ogniw fotowoltaicznych.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja farmy wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy określonymi w ww. Studium i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane było zamiarem umożliwienia lokalizacji inwestycji związanej z produkcją energii elektrycznej ze źródeł energii odnawialnej.

Obszar opracowania położony jest w północno-zachodniej części gminy Chodzież. Obejmuje działki obrębu Kamionka i Studzieniec, o łącznej powierzchni ok. 37,5 ha. Przedmiotowy teren jest użytkowany rolniczo.

Przez omawiany teren przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia i stacja elektroenergetyczna SN. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowi: grunty orne – RV, RVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV oraz Lzr-PsVI.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią tereny leśne, tereny użytkowane rolniczo, tereny zabudowy zagrodowej, a także ferma drobiu oraz tereny komunikacji – drogi gminne. W odległości ok. 1,0 km na południe od granic obszaru objętego projektem planu przebiega droga krajowa nr 11, natomiast w odległości ok. 2,0 km znajduje się droga wojewódzka nr 183.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu z zachowaniem ładu przestrzennego; będzie miało również wymiar ekonomiczny w postaci podatku od nieruchomości.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 upzp tj. „2. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.”

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 08 czerwca 2020 r. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co parametrów dopuszczanej zapisami projektu planu zabudowy. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy produkcyjno-technicznej – farmy wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW, który będzie odpowiadał oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty RV, RVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV oraz Lzr-PsVI. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na obszarze brak jest zabytków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków jak i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Obsługę przedmiotowego terenu zapewniają drogi gminne, z którymi graniczy działka. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntu i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (uzgodnienia planu m.in. z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziałem Straży Granicznej, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendą Wojewódzką Policji, oraz opiniowany z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej). W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 11 grudnia 2020 r. do dnia 11 stycznia 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 18 grudnia 2020 r., dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać, zgodnie z art. 8c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@gminachodziez.pl, jak również wniesione za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, do Wójta Gminy Chodzież, 64-800 Chodzież, ul. Notecka 28 z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 stycznia 2021 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Chodzież z dnia 4 grudnia 2020 r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Chodzież stosowne informacje odnośnie do sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie

w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie tego obszaru w Studium wyznacza proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie możliwości lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności.

Gmina Chodzież posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższa analiza została zatwierdzona Uchwałą Nr L/395/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież. Powyższa uchwałą Rada Gminy Chodzież uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r., zmienione uchwałą Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r., uchwałą Nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 r., uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r. oraz uznała za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy w dniu podjęcia uchwały nr L/395/2018.

Rada Gminy Chodzież uznała ponadto za nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież obejmujący obszar administracyjny gminy, uchwalony uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18 poz. 527 z 19 lutego 2004 r.), uznając jednocześnie potrzebę sporządzenia zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 grudnia 2003 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (będący w istocie zmianą części obszaru dla którego obowiązuje mpzp uchwalony uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r.) czyni zadość zaleceniu określönemu w paragrafie 3 ww. analizy.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w _obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Chodzież jest w pełni zasadne.