

uchwała nr/...../.....
Rady Gminy Chodzież
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

- §1.1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje zwarty obszar na terenie działek oznaczonych numerem ewidencji gruntów 167/6 i 168/6 w obrębie ewidencyjnym Konstantynowo wyodrębniony granicami planu oznaczonymi w załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
 3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2, a w szczególności umożliwienie realizacji obiektów do produkcji energii ze źródeł odnawialnych – farmy fotowoltaicznej.
 4. Integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
 - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 4 – 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.
 5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
 - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
 6. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) farma fotowoltaiczna – zabudowa systemami fotowoltaicznymi, służącymi do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w szczególności energii emitowanej przez Słońce;
 - 2) front działki – front, w rozumieniu przepisów §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, których nie można przekroczyć naziemnymi elementami zabudowy kubaturowej oraz obiektami budowlanymi o wysokości większej niż 0,5 m npt., z wyłączeniem ogrodzeń, słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych.
 7. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni

zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków lub fundamentów innych obiektów budowlanych, a także rzutem paneli fotowoltaicznych na płaszczyznę poziomą.

8. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do: wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału na działki – mowa o działkach, należy przez to rozumieć działki budowlane.

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, jako przeznaczenie terenu:

- 1) teren farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW – oznaczony na rysunku symbolem PE;
- 2) teren rolniczy – oznaczony na rysunku symbolem R.
2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.
3. Tereny wymienione w ust. 1 w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
 - 1) opisowo – jako „teren farmy fotowoltaicznej”, albo „teren rolniczy”;
 - 2) z zastosowaniem symbolu – jako „teren PE”, albo „teren R”.

§3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania – brak dominant wysokościowych na polach stanowiących opadające ku Północy (ku Dolinie Noteci) stoki wysoczyzny.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§4.1. Zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacji farmy fotowoltaicznej na terenie PE.

3. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.

4. Zakazuje się, z uwagi na konieczność ochrony wód:

- 1) podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności zlokalizowanego pod terenem inwestycji złoża wód podziemnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Eberswalde – Toruń (Notec)”;;
- 2) prowadzenia gospodarki rolnej w sposób, który nie uwzględnia konieczności ochrony wód powierzchniowych, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku jej prowadzeniem, wobec faktu położenia obszaru planu w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Noteci od Kcynki do Gwdy, oznaczonej kodem RW60002418859, na obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Warty, zaliczonej do wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych;
- 3) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 5) lokalizowania oczyszczalni ścieków;
- 6) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
- 7) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg;
- 8) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 9) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 10) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;

- 11) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami;
 - 12) urządzania parkingów bez zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych;
 - 13) lokalizowania nowych ujęć wody; poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód;
 - 14) grzebania martwych zwierząt;
 - 15) wydobywania kopalin;
 - 16) urządzania pryzm kiszonkowych.
5. Wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego „Konstantynowo, stan. nr 7, ob. AZP 39-28/28”, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W strefie tej, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282), realizacja robót ziemnych, wymaga zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy. Strefa niniejsza oznaczona została w rysunku jako strefa ochrony konserwatorskiej.
 6. Wyznacza się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem lokalizacji farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW na terenie oznaczonym symbolem PE, pokrywającą się z granicą planu, w której zakazuje się zabudowy i zagospodarowania terenu – innych niż przewidziane ustaleniami niniejszej uchwały.
- §5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez położoną poza planem część działki nr 167/6 z drogi gminnej nr 191005P;
 - 2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie terenu PE;
 - 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego pracownika farmy fotowoltaicznej, którego praca wymaga obecności na terenie tej farmy,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 2) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę i odbiór energii elektrycznej, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
 - 3) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
 - 4) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.
- §6.1. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, o którym mowa w ust. 1.

§7.1. Na terenie PE ustala się:

- 1) realizację obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego – farmy fotowoltaicznej, w tym nie więcej niż pięciu budynków w granicach całego terenu;
- 2) wysokość ww. obiektów – od 1 do 6 m npt.;
- 3) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 30°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0% do 80%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 5%;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków od 2 do 10 m.

2. Na terenach PE dopuszcza się:

- 1) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. farmy fotowoltaicznej;
- 2) realizację obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów i odgromników, o wysokości do 30 m npt.

§8.1. Na terenie R ustala się rolnicze użytkowanie terenu, bez możliwości realizacji zabudowy, z wyłączeniem płyt lub zasieków, lub silosów przejazdowych na składowanie: nawozów, środków ochrony roślin, produktów rolnych, o wysokości do 3 m npt.

§9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY GMINY CHODZIEŻ
Z DNIA

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378)

Rada Gminy Chodzież

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież przyjętego 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 2017 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 uchwałą nr .../.../... Rady Gminy Chodzież z dnia ...

U Z A S A D N I E N I E

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6 obejmuje wyznaczone w studium tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych – farmy fotowoltaicznej. Studium przewiduje możliwość przeznaczenia na ten cel części takiego terenu i pozostawienia innej części w użytkowaniu rolniczym. Plan miejscowy opisany we wstępie przewiduje przeznaczenie terenu na cele farmy fotowoltaicznej, z wyłączeniem terenów klasy IIIb, które pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY GMINY CHODZIEŻ
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378)

Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6,
nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY GMINY CHODZIEŻ
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej w
Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6 - inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378)

Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego farmy fotowoltaicznej
w Konstantynowie na działkach nr 167/6 i 168/6 nie przewiduje się realizacji jakichkolwiek
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
W związku z powyższym niniejsze rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

UZASADNIENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież określa cały obszar objęty niniejszymi ustaleniami jako tereny farmy fotowoltaicznej, ale dopuszcza też zachowanie części terenu w użytkowaniu dotychczasowym, rolniczym. Przewiduje się zmianę ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu (farma fotowoltaiczna) na części terenu, poza gruntami rolnymi klasy IIIb, które pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu z ograniczeniem wysokości i intensywności do niezbędnych parametrów technicznych dla danej inwestycji,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, oraz ograniczając przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wymagających szczególnej ochrony,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych – w niezbędnym zakresie,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie dotyczy,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
 - i) potrzeby interesu publicznego – nie dotyczy,

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie dotyczy,
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie dotyczy, ponieważ niniejszym planem nie zmienia się struktury przestrzennej gminy,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy – plan obejmuje działkę prywatną, poza ciągami komunikacyjnymi,
 - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – nie dotyczy, plan nie prowadzi do powstawania nowej zabudowy ww. rodzaju (wpływającej na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy).

Rada Gminy Chodzież dokonała oceny aktualności studium uchwałą nr XXLVIII/387/2018 z 31 sierpnia 2018 roku. Przed dokonaniem tej oceny Wójt Gminy Chodzież wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jej wyniki nie mają żadnego odniesienia do zagadnień związanych ze zmianą zasad zagospodarowania niniejszego terenu.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy ma być dodatni, tzn. ma kumulować więcej po stronie przychodów, niż po stronie rozchodów.

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.