



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 24 lutego 2023 r.

Poz. 2161

### UCHWAŁA NR LVI/407/2023 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 10 lutego 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa zwarte obszary wyodrębnione granicami planu oznaczonymi w załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, na terenie działek z obrębu ewidencyjnego Konstantynowo, oznaczonych numerami ewidencji gruntów:

- 1) 59/1;
- 2) 63/1 i 64/1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarach określonych 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 pkt 1;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2 pkt 2;
- 3) załącznik nr 3 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 5) załącznik nr 5 – 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;
- 6) załącznik nr 6 – dane przestrzenne, w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

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 – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 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.

9. Ilekroć w niniejszej uchwale odnosi się do rysunku należy przez to rozumieć rysunek planu składający się z dwóch części stanowiących załączniki nr 1 i nr 2, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2.

**§ 2. 1.** Ustala się, w granicach niniejszego planu, jako przeznaczenie terenu:

- 1) tereny farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – oznaczone na rysunku symbolem PE;
- 2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolem R;
- 3) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 4) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku symbolem Z.

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 określane są w następujący sposób:

- 1) opisowo – jako „teren farmy fotowoltaicznej”, albo „teren rolniczy”;
- 2) z zastosowaniem symbolu – jako „teren PE”, albo „teren R”.

4. Tereny PE są przestrzenią do realizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą cechą 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 § 7 i § 8 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 farm fotowoltaicznych na terenie PE.

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

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

- 1) 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;
- 2) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 4) lokalizowania oczyszczalni ścieków;
- 5) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
- 6) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg;
- 7) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 8) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 9) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 10) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami;
- 11) urządzania parkingów bez zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych;
- 12) lokalizowania nowych ujęć wody; poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód;
- 13) grzebania martwych zwierząt;
- 14) wydobywania kopalin;
- 15) urządzania przyzmi kiszonkowych.

5. Wyznacza się obszary występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zwane dalej stanowiskami archeologicznymi ujętymi w ewidencji zabytków:

- 1) Konstantynowo, stan. nr 3, ob. AZP 40-28/23,
- 2) Konstantynowo, stan. nr 10, ob. AZP 40-28/49.

6. Cały obszar objęty planem wchodzi w granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 5 oraz innych stanowisk (położonych poza granicami planu) – tworzących zespół stanowisk archeologicznych nr 18 (wg oznaczeń gminnej ewidencji zabytków), ujętej w gminnej ewidencji zabytków.

7. W obrębie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, 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 2022 r. poz. 840), realizacja robót ziemnych, wymaga zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego zastosowanie mają wyłącznie przepisy art. 32 ww. ustawy.

8. Wyznacza się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem lokalizacji farm fotowoltaicznych na terenach PE, pokrywającą się z granicą planu, w której zakazuje się zabudowy i zagospodarowania terenu – innych niż przewidziane ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych. W rysunku wyznaczono wyłącznie pas ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN 15 kV szerokości po 8 m od osi tych linii na obie strony. Pozostałe ograniczenia, wzdłuż rozdzielczych linii wodociągowych, przewodów kanalizacyjnych, linii telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych kablowych SN i NN, a także napowietrznych linii elektroenergetycznych NN, pominięte w rysunku, należy stosować wg przepisów odrębnych.

10. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy i zagospodarowania terenu od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez położone poza granicami planu drogi: powiatową nr 1482P, gminną nr 191010P i wewnętrzne (gminne) na działce nr 73;
- 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 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 terenach PE ustala się:

- 1) realizację obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego – farmy fotowoltaicznej, w tym nie więcej niż dwudziestu budynków w granicach całego terenu 1PE i pięciu – w granicach terenu 2PE;
- 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;
- 7) zagospodarowanie pasa zieleni izolacyjnej drzewami i krzewami.

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 15 m npt.

**§ 8.** 1. Na terenach R ustala się:

- 1) rolnicze użytkowanie terenu, bez możliwości realizacji zabudowy, z wyłączeniem:
  - a) płyt lub zasieków, lub silosów przejazdowych na składowanie: nawozów, środków ochrony roślin, produktów rolnych, o wysokości do 3 m npt., o ile ich odległość od brzegów cieków i zbiorników wodnych nie będzie mniejsza niż 100 m, a odległość od terenów zabudowy mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 200 m,
  - b) innych niż budynki obiektów rolniczych, o gabarytach nie większych niż 15 m, z dachami (o ile dany obiekt je posiada) dwuspadowymi lub w formie powłok prostoliniowych i krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
- 2) zagospodarowanie pasa zieleni izolacyjnej drzewami i krzewami – jako zadrzewieniami śródpolnymi.

2. Na terenie ZP ustala się:

- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
- 3) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
- 4) zachowanie kapliczki przydrożnej.

3. Na terenie Z ustala się:

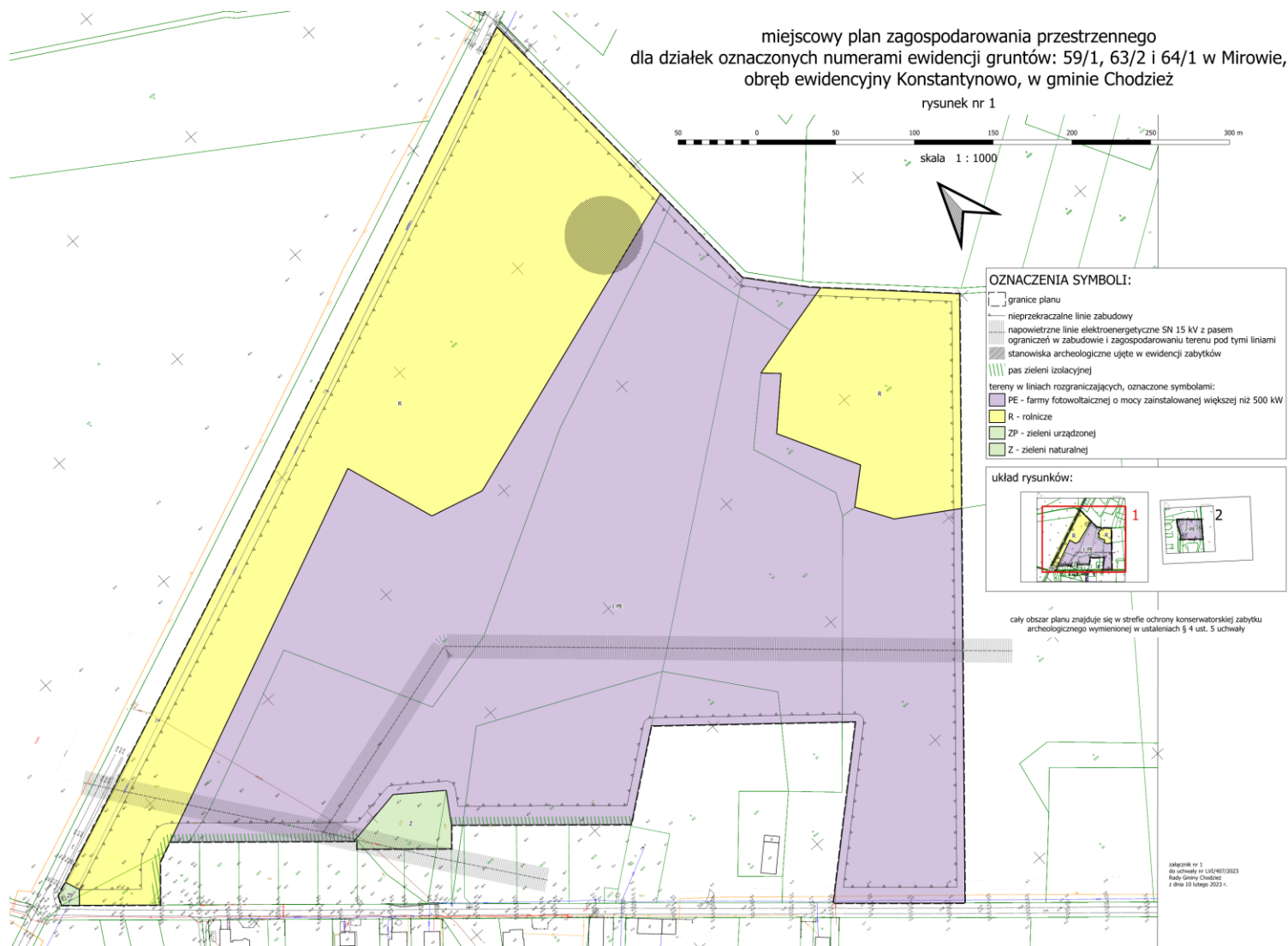
- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) zachowanie zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń wodnych, a także przeprowadzania sieci infrastruktury technicznej w poprzek terenu.

**§ 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.

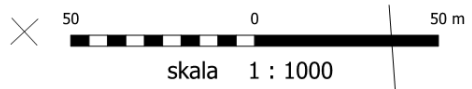
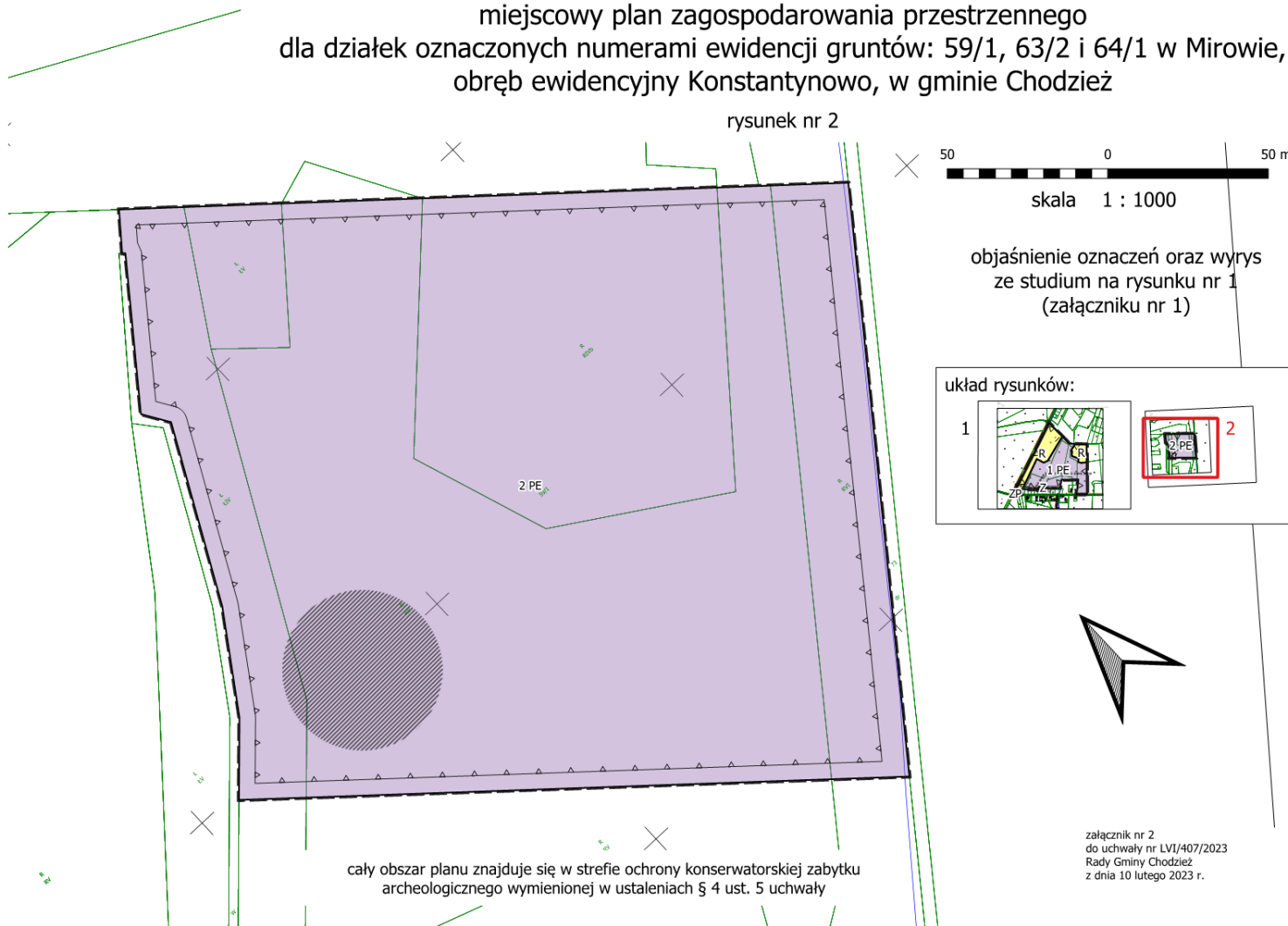
**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady  
(-) Ewa Śliwińska

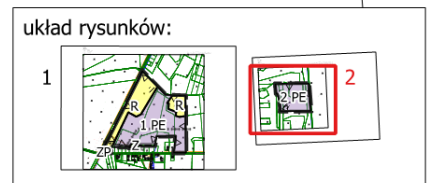


miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie,  
obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież

rysunek nr 2



objaśnienie oznaczeń oraz wyrys  
ze studium na rysunku nr 1  
(załączniku nr 1)



cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku  
archeologicznego wymienionej w ustaleniach § 4 ust. 5 uchwały

załącznik nr 2  
do uchwały nr LVI/407/2023  
Rady Gminy Chodzież  
z dnia 10 lutego 2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/407/2023  
Rady Gminy Chodzież  
z dnia 10 lutego 2023 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Chodzież

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, 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., uchwałą nr XXVII/197/2021 z dnia 19 lutego 2021 r., uchwałą nr XXXII/250/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 23 lipca 2021 r., uchwałą nr XLIII/320/2022 Rady Gminy Chodzież z dnia 22 kwietnia 2022 r..

**Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, 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 4 do uchwały Nr  
LVI/407/2023  
Rady Gminy Chodzież  
z dnia 10 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr  
LVI/407/2023  
Rady Gminy Chodzież  
z dnia 10 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 59/1, 63/2 i 64/1 w Mirowie, obręb ewidencyjny Konstantynowo, w gminie Chodzież, nie przewiduje się realizacji jakichkolwiek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym niniejsze rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LVI/407/2023

Rady Gminy Chodzież

z dnia 10 lutego 2023 r.

Zalacznik6.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