

wrzesień 2022

- wersja do wyłoż.-

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W ZAKRESIE LOKALIZACJI FARMY FOTOWOLTAICZNEJ
W REJONIE MIEJSCOWOŚCI KLUKOWO**

Uchwała Nr

Rady Gminy Złotów

z dnia

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego

Nr

z dnia

Integralną część planu stanowią:

- 1) Uchwała Nr Rady Gminy Złotów z dnia, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. z dnia
- 2) Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały.

SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO:

mgr Aleksandra Mikulska – projektantka,
kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15
grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa oraz
urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1650)

mgr Paweł Żebrowski – projektant
mgr Piotr Ostrowski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻŁOTÓW
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji
farmy fotowoltaicznej w rejonie miejscowości Klukowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz. 1005) 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) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXVI.277.2021 Rady Gminy Żłotów z dnia 28 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji farmy fotowoltaicznej w rejonie miejscowości Klukowo, Rada Gminy Żłotów postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji farmy fotowoltaicznej w rejonie miejscowości Klukowo, zwany dalej planem, o następującej treści:

Rozdział 1
Zakres regulacji

- §1.1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów, przyjętego jako tekst jednolity uchwałą Nr XLIII.389.2022 Rady Gminy Żłotów z dnia 31 marca 2022 r.
2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żłotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żłotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
- §2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:
- 1) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i obiektów produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW wraz z niezbędnymi technologicznymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową oraz naziemne elementy farmy fotowoltaicznej, w szczególności panele,

- stoły montażowe, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych, ogrodzenia, elementów instalacji monitoringowej;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki budowlanej przez rzut poziomy obiektów wchodzących w skład farmy fotowoltaicznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych (włącznie z powierzchnią znajdującą się pod panelami i kubaturowych obiektów towarzyszących;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
 - 7) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji;
 - 8) zalecanym kierunku obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki, wzdłuż której należy wyznaczyć wjazd na teren lub działkę.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmuje teren infrastruktury technicznej – farma fotowoltaiczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
- 4) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
- 5) tereny zamknięte;
- 6) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy oraz paneli fotowoltaicznych w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

- 3) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu.

§5.1. Na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 75, obszar AZP 33-28/74, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.
3. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu ww. stref należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
 - a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów,
 - b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
 - 2) pozostawienie pasa terenu o szerokości 3,0 m wzdłuż rowów wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów;
 - 3) nakaz zachowania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, zwanymi dalej, w tym na rysunku planu, „strefami ochronnymi”, w granicach terenów, na których dopuszcza się lokalizowanie tych przedsięwzięć;
 - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 5) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 niniejszego planu
 - 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6 niniejszego planu;
 - 7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu w całości znajduje się w zasięgu Głównego zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.

§7.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie **PEF** – 3000 m².

2. Ustalona w ust. 1 wielkość nie dotyczy:
 - 1) istniejących podziałów na działki;
 - 2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siecią infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
 - 3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§8.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.
2. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
 3. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. na rysunku planu oznaczono granice terenu pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także granice jego strefy ochronnej, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.
 5. Bezpośrednio przy obszarze planu znajduje się istniejąca elektrownia wiatrowa. Obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej.

§9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, za pośrednictwem istniejących linii dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci albo likwidację ich poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - 3) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;
 - 4) realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia oraz z ogniw fotowoltaicznych;
 - 2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
 - 3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
 - 4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN na terenie **PEF**.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z beczkowsów;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
 4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) w przypadku braku technicznej możliwości, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, m.in. szczelnych zbiorników bezodpływowych, przenośnych toalet lub rozwiązań stosowanych w kontenerach socjalnych.
 5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów otwartych.
 6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło – ze źródeł indywidualnych, w tym stosowanie do ogrzewania kontenerów socjalnych energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych.
 8. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
 - 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
 - 2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
 - 3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.
- §10. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg montażowych i eksploatacyjnych;
 - 2) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2miejsca postojowe dla terenu **PEF**;
 - 3) obsługa komunikacyjna poprzez przylegającą od południa do obszaru planu drogę publiczną.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

- §11.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – farma fotowoltaiczna;
 - 2) zagospodarowanie terenu zespołem ogniw fotowoltaicznych;
 - 3) realizację:

- a) obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego, w szczególności paneli fotowoltaicznych oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowe, złącza, magazyny energii, inwertery, falowniki itp., pomieszczenia obsługi),
 - b) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu;
 - 4) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów związanych z obsługą terenu – budynek portierni,
 - b) obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12,0 m npt.;
 - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - b) powierzchnia całkowita zabudowy – do 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %,
 - 6) realizację obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a) oraz w pkt 4 lit. a) jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektu od 2,0 do 3,5 m npt. i 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 40° z kalenicą na wysokości do 4,5 m npt.;
 - 7) wysokość obiektów służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego o wysokości do 5,0 m npt.;
 - 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenie funkcjonalnym, występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.
3. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **PEF** zgodnie z rysunkiem planu.
4. Nakaz zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt drobnej fauny podczas grodzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§12. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§14. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.