

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHODZIEŻ
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Zacharzyn dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 496

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Zacharzyn dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 496, 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 Chodzież 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.
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 wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno – technicznej – farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem PE;

§ 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;
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia położenia obszaru w obrębie występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 - Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć);
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem „PE” farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu „PE”.

§ 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

W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu PE 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 i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą farmy fotowoltaicznej, ogrodzenie instalacji, parking, dojścia i dojazdy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku technicznego związanego z elektrownią fotowoltaiczną o maksymalnej powierzchni do 200 m²;
- 3) geometrię dachów: dowolne;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość paneli nad poziomem terenu – nie więcej niż 3,0 m;
- 6) maksymalną wysokość budynków związanych z obsługą farmy fotowoltaicznej – nie więcej niż 6,0 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,05 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki budowlanej;

§ 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.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 20000 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
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.
 4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasów technologicznych, wolnych od nasadzeń drzew i krzewów oraz umożliwiających przeprowadzenie koniecznych wycinek gałęzi drzew i krzewów, o szerokości minimum nie mniej niż 12 m po 6 m po każdej ze stron od osi linii.

§13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem i poprzez część działki 496 nie objętej planem
- 2) nakaz realizacji miejsc postojowych dla obsługi obszaru objętego planem w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe; dopuszczenie realizacji miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się nakaz uwzględnienia położenia obszaru objętego planem w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 - Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć).

§ 15

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości%

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§18

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