



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 12 grudnia 2022 r.

Poz. 9496

### UCHWAŁA NR LII.514.2022 RADY GMINY ŻŁOTÓW

z dnia 30 listopada 2022 r.

#### **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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) 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 kubaturowymi obiektami towarzyszącymi);
  - 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 m<sup>2</sup>.

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 beczkowozów;
- 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 wymieniowych 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 gradzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne.

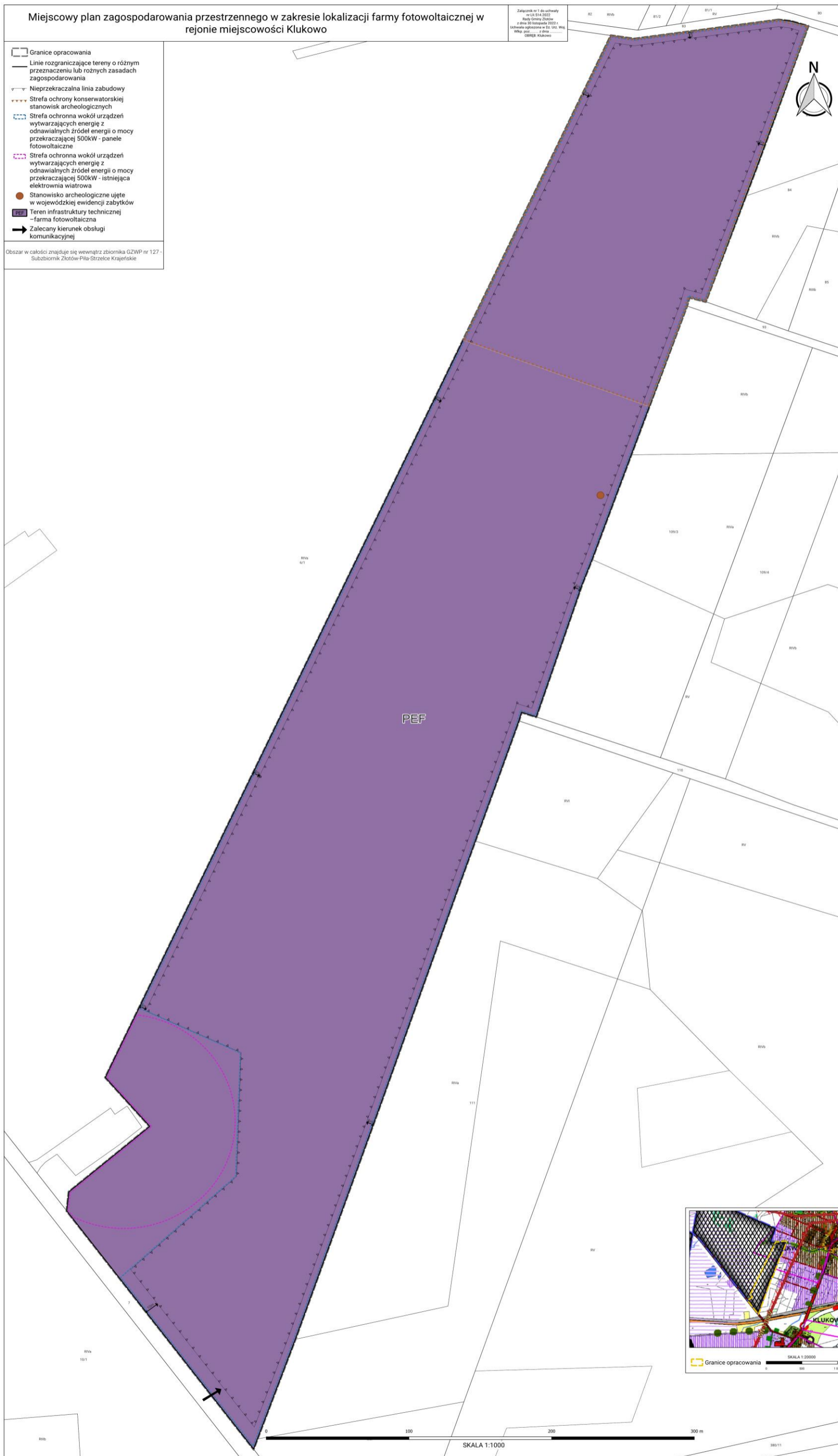
**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 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.

Przewodniczący Rady  
(-) Sławomir Czyżyk



**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr LII.514.2022**  
**Rady Gminy Złotów z dnia 30 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu**

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, poz. 1846)

**Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji farmy fotowoltaicznej w rejonie miejscowości Klukowo, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LII.514.2022  
Rady Gminy Złotów z dnia 30 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
należących do zadań własnych gminy oraz zasad 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, poz. 1846)

**Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji farmy fotowoltaicznej w rejonie miejscowości Klukowo, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w związku z czym rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII.514.2022

Rady Gminy Złotów

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik4.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**