

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Łobżenicy**  
**z dnia .....**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy fotowoltaicznej  
we wsi Walentynowo

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.) oraz 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.) Rada Miejska w Łobżenicy uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy fotowoltaicznej we wsi Walentynowo”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica – uchwalonego Uchwałą nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.
2. Załączniki do planu stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łobżenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 3) wysokości paneli fotowoltaicznych i inwerterów – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną dla całej konstrukcji wsporczej i urządzeń łącznie od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie urządzenia do najwyższej położonego wierzchołka tego urządzenia.

**§3.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren produkcji energii – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczony symbolem P-EF;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem R.

**§4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację obiektów dopuszczonych planem, o określonych w planie parametrach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

**§5.**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenu P-EF;
  - 3) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§8.** W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

**§9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności pasów terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) WN 110 kV o szerokości 15,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) SN 15 kV o szerokości 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - c) nn 0,4 kV o szerokości 3,0 m na każdą stronę od osi linii,– w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 2) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu P-EF.

#### **§10.**

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 3:
    - a) o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
    - b) o mocy powyżej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.
3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o przeznaczeniu rolniczym nie może naruszać przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§11.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na 4 osoby pracujące na najliczniejszej zmianie,

- b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§14.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji energii – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczonego symbolem P-EF ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) instalacji odnawialnego źródła energii – zespołu paneli fotowoltaicznych i inwerterów o mocy maksymalnej powyżej 100 kW;
- 2) budowli i obiektów infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem i magazynowaniem energii lub przyłączaniem instalacji do sieci elektroenergetycznej;
- 3) budowli, instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania układu generacji i wyprowadzenia mocy z elektrowni;
- 4) obiektów technicznych związanych z funkcją terenu, w szczególności stacji i stanowisk transformatorowych, rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnętrznych;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu P-EF:
  - a) kontenerów na potrzeby stacji transformatorowej,
  - b) kontenerów technicznych;
- 6) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
- 7) dojazdów i dojść;
- 8) stanowisk postojowych, parkingów.

2. Ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu P-EF.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 25,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) wysokość paneli fotowoltaicznych i inwerterów nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie większą niż 8,0 m;
- 4) intensywność zabudowy 0,0 w odniesieniu do budynków;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

**§15.**

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego, oznaczonego symbolem R ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zachowanie wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych w zależności od potrzeb;
- 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
- 5) możliwość lokalizacji dojazdów i dojść służących celom rolniczym.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

**§16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

**§17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Łobżenicy**  
**z dnia .....roku**

Uchwałą nr XV/145/20 z dnia 31 stycznia 2020 r. Rada Miejska w Łobżenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy fotowoltaicznej we wsi Walentynowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 3,1 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr XLVI/378/18 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 22 czerwca 2018 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje teren oznaczony symbolem P5 – tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych – fotowoltaika oraz tereny rolnicze. Zgodnie z ustaleniami Studium niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych oraz dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Ponadto dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

Przedmiotowy obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łobżenica (uchwała nr XXVII/263/01 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 27.04.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobżenica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 z dnia 7 czerwca 2001 r.). W obowiązującym planie miejscowym, teren przeznaczony został na teren rolniczy.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego Studium i obejmuje teren produkcji energii – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczony symbolem P-EF oraz teren rolniczy, oznaczony symbolem R, co jest zgodne z przyjętym kierunkiem zagospodarowania.

Plan miejscowy obejmuje tereny dotąd niezabudowane. Celem planu jest m.in. umożliwienie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej – odnawialnego źródła energii.

W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Ustalenia planu nie będą generować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na charakter inwestycji i głównie bezobsługowe funkcjonowanie instalacji. Wybór lokalizacji przedsięwzięcia podyktowany był stanem własności terenu oraz planowaną inwestycją już na etapie sporządzania Studium.

Na obszarze planu przewidziana jest możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych inwestycji.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie.

Na obszarze występują grunty rolne podlegające ochronie, jednak ze względu na brak zgody na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze, część obszaru planu pozostawiono w użytkowaniu rolniczym (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17.08.2022 r., znak sprawy: DNI.tr.602.205.2022).

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Z uwagi na granice obszaru opracowania, które obejmują jedną nieruchomość, odstąpiono w uchwale od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie poprzez ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji Burmistrz Łobzenicy zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr V/38/15 Rady Miejskiej W Łobzenicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobzenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie stwierdzono częściową aktualność planów miejscowych. Do zmiany planu obowiązującego przystąpiono zgodnie ze złożonym wnioskiem w związku z planowanymi inwestycjami z zakresu odnawialnych źródeł energii. Inwestycje te nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z podatku od czynności cywilno - prawnych. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.