

/projekt/
U C H W A Ł A Nr XX/123/2026
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 17 lutego 2026 r.

**w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
Gminy Grzegorzew – Etap X”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) w związku uchwałą Nr IX/55/2024 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap X”, Rada Gminy Grzegorzew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap X”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 6) granice terenów zamkniętych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż podziemnej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) oznaczenie linii kolejowej nr 3 o znaczeniu państwowym.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony drogi wewnętrznej oraz od strony obszaru kolejowego; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, jednocześnie w odniesieniu do terenu przyległego do obszaru kolejowego niezbędne jest spełnienie wymagań wynikających z w zakresie art. 53 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2025 r. 1234 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.);
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

1PEF, 2PEF – tereny elektrowni słonecznych.

§6.1. Obiekty obsługi technicznej można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej.

§8. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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

§9.1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

2. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w obrębach zbiorników wód podziemnych, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§11.1. Ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych przedstawionej na załączniku nr 1 w obrębie Grodna. Na terenie obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznych, zdefiniowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. Dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności przed liniami zabudowy, w pasach równoległych do dróg.

§13. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach, na których występują systemy drenarskie powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Inwestycje należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, bądź uzyskać stosowane zgody na ich przebudowę lub likwidację w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej;
- 3) Ustala się szerokość pasa technologicznego wzdłuż podziemnej linii sieci elektroenergetycznej 15 kV w odległości 6 m od osi tej linii. W granicach pasa technologicznego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy; W granicach pasa technologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg sieci elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasa technologicznego obowiązują do czasu istnienia tej sieci;
- 4) Na terenie planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 5) Na terenie planu nie przewiduje się odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 6) Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi; wyklucza się możliwość budowy nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy znajdujący się poza granicami planu i wykorzystywania do tego kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) Na terenie planu nie przewiduje się dostarczania ciepła.

§14. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe łącznie dla terenów 1PEF, 2PEF. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§15. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległej do terenów drogi wewnętrznej.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§16. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów PEF:

- minimalna powierzchnia działki – 25,00 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 37 500,00 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 5,00 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 178,00 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§17. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§18. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów elektrowni słonecznych oznaczonych symbolami 1PEF, 2PEF

§19. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF** przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna - fotowoltaiczna, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, magazyny energii, towarzyszące obiekty budowlane.

§20. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1PEF, 2PEF** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 15 m;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,2;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2.
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;
- 4) Na terenach elektrowni należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt;
- 5) Na terenie obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego; lokalizacja paneli fotowoltaicznych nie może stwarzać ryzyka oślepienia maszynistów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań i materiałów eliminujących negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§21. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

§23. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Grzegorzew