



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 stycznia 2023 r.

Poz. 199

UCHWAŁA* NR LIX/399/2022 RADY GMINY WIERZCHOSŁAWICE

z dnia 30 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” – ETAP A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2021.559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice, uchwalonego uchwałą Nr LVIII/399/2022 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 9 grudnia 2022 r., Rada Gminy Wierzchosławice uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” – ETAP A, zwany dalej planem.

2. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,87 ha, zawarty w granicach wyznaczonych na rysunku planu, przyjętych na podstawie uchwały Nr XL/280/2021 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” dla obszaru wskazanego jako obszar A.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący graficzną częścią ustaleń planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) przeznaczenia terenów wg symboli ustalonych w § 3,
 - e) obszaru użytkowania zielenią;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego obszaru;
- 3) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi: okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 8) usługach – rozumie się przez to funkcję handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m², gastronomii, usług rzemieślniczych, sportu i rekreacji, biura i administracja, instytucje finansowe, biura projektowe i badawczo – rozwojowe, szkoły, obiekty ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), przedszkola, placówki opiekuńczo-wychowawcze, obiekty kultury i kultu, usługi o charakterze doradczym (konsultingowe, prawne, reklamowe, badania rynku, zarządzania i kontroli, przetwarzania danych, ubezpieczeń, gwarancji i poręczeń), wytwórczość i usługi artystów plastyków i fotografików oraz inne obiekty instytucji, jednostek administracyjnych i gospodarczych; uciążliwość winna zamknąć się w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja;
- 9) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność o indywidualnym charakterze, skali i rozmiarze powodujących brak cech uciążliwości środowiskowej oraz społecznej typowej dla działalności przemysłowej lub też produkcyjnej w znacznym rozmiarze; w ramach tej działalności nie dopuszcza się lokalizacji usług obsługi i naprawy pojazdów samochodowych;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. 1. Ustala się symbole przeznaczenia terenów:

- 1) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§7);
- 2) 1P – teren produkcji (§8);
- 3) 1ZPU – teren zieleni urządzonej z usługami (§9);
- 4) 2KDD – teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej) (§10);
- 5) 2KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego (§11).

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo- literowym, np.: 1MN gdzie:

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu, wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
- 2) zasady odnoszące się do elewacji budynków:
 - a) ustala się możliwość realizacji elewacji ze wszelkich materiałów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu” z tworzyw sztucznych,
 - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków elementów refleksyjnych,
 - e) w odniesieniu do elewacji budynków przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (takich jak ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji;
- 3) przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem **1MN**:
 - 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
 - b) w pozostałych terenach oraz w terenie, o którym mowa w lit. a dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg o nawierzchni twardej, obiektów mostowych w ciągu drogi;
- 2) zakaz lokalizacji w obszarze objętym planem planu, przedsięwzięć związanych z zagospodarowaniem odpadów (zbieranie, przetwarzanie odpadów).
- 3) nakazuje się zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, ochroną bioróżnorodności i kompensacją przyrodniczą;
- 5) w granicach planu dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych;
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych polegających na nadsypywaniu terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego, z wyjątkiem wykorzystania wydobytych mas ziemnych w trakcie robót budowlanych na terenie, na którym zostały wydobyte.

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się dla terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 90°;

4) ustalone parametry w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod dojazdy, dojścia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy są następujące:

- 1) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, według rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) w zakresie architektury:
 - a) geometria dachu:
 - dla obiektów mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
 - dla obiektów mieszkalnych jednorodzinnych zakazuje się realizowania obiektów z dachami pulpitowymi, uskokowymi, asymetrycznymi i płaskimi, z wyjątkiem tarasów i stropodachów realizowanych na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni całego obiektu,
 - dla pozostałych obiektów dachy płaskie, w tym jako zielone tarasy, dachy pograżone, membranowe, krzywiznowe oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
 - b) pokrycie dachu spadzistego w formie dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa), blachy płaskie, szkło, zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku,
 - c) ściany budynków – zgodnie z ust. 1 pkt 2,
 - d) lukarny - stosować jedną formę lukarn na jednym budynku, ilość lukarn nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami powinno być dwuspadowe,
 - e) kolorystyka - stosować ciemne barwy dachu dwu lub wielospadowego (odcienie naturalnej dachówki, czerni, antracyt i grafit). W elewacji barwy zharmonizowane z dachem, z nakazem stosowania jednolitych w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki.

5. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości należy realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże, w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę poprzez budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø90;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160;
- 3) w zakresie gospodarki wodami opadowymi:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø300 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
 - c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,

- d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się alternatywne źródła energii, w tym energii odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - c) ograniczenie mocy, o którym mowa w lit. b nie dotyczy terenu 1P;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny - poprzez budowę sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø32;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) w oparciu o indywidualne rozwiązania niskoemisyjne,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej wraz z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących na terenie gminy Wierchosławice,
 - b) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 9) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym występowanie studni, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych obiektów, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 2) zachować warunki wynikające z położenia całego obszaru planu, w oznaczonej na rysunku planu, strefie ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych Kępa Bogumiłowicka oraz Zbylitowska Góra, ustanowionej rozporządzeniem nr 25/2012 Dyrektora RZGW w Krakowie z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Kępa Bogumiłowicka oraz Zbylitowska Góra (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2012 r. poz. 7704), poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 6. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) wiaty, zadaszenia;

3) dojazdy i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i bliźniaczej: minimalny – 0,005 oraz maksymalny – 0,8,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: minimalny – 0,05 oraz maksymalny – 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – do 10 m,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i zadaszenia – do 6,0 m,
 - c) pozostałe obiekty budowlane – do 10,0 m;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i bliźniaczej – 40 % powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy szeregowej – 35 % powierzchni działki
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
 - a) w zabudowie wolno stojącej – 20,0 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 10,0 m (dotyczy 1 segmentu),
 - c) w zabudowie szeregowej – 9,0 m (dotyczy 1 segmentu) i nie więcej niż 5 segmentów;
 - 6) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny 2KDD i 2KDX, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2,0 m od linii rozgraniczającej i granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 7) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 8.1. Wyznacza się **teren produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1P** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia produkcji energii (fotowoltaiczne) w ramach zakładu infrastruktury wodociągowej.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) parkingi;
- 3) wiaty, zadaszenia;
- 4) dojścia i dojazdy.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,00001 oraz maksymalny – 0,3;
- 3) wysokość zabudowy: do 6,0 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;
- 5) w oznaczonym na rysunku planu **obszarze użytkowania zielenią** nakaz urządzenia pasa zielonego z zielenią średnią i wysoką;

6) inwestycje realizować przewidując co najmniej 2 miejsca parkingowe.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPU**, z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej wraz z urządzeniami wyposażenia parku oraz usługami służącymi obsłudze funkcji rekreacyjnej w szczególności gastronomii, zaplecza sportowo-socjalnego, usług sportu i rekreacji.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) wody stojące i płynące;
- 2) realizację placów zabaw (ogródków jordanowskich);
- 3) modułowe mobilne obiekty o charakterze sezonowym o funkcji np. gastronomicznej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dojścia i dojazdy, w tym ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,00001 oraz maksymalny – 0,5;
- 3) wysokość zabudowy – do 7,0 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%;
- 5) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KDX, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² usługowej powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz sieciami infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) słupowe stacje transformatorowe;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) miejsca postojowe.

3. W zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego ustala się co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W terenie wyznaczonym w ust. 1 uwzględnić warunki prawa wodnego w związku w występowaniem pasa ochronnego 50 m od wałów przeciwpowodziowych.

6. Pozostałe zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Wyznacza się **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDX**, z podstawowym przeznaczeniem pod publiczny ciąg pieszo – jezdny wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchosławice.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Wierzchosławice

Małgorzata Moskal

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZCHOSŁAWICE W MIEJSCOWOŚCI KĘPA
BOGUMIŁOWICKA "MIESZKANIE DLA ROZWOJU 2" - ETAP A**







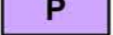


RYСУNEK PLANU

Skala 1:1000


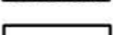
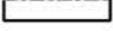
0 25 50 75 100 m

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnowie

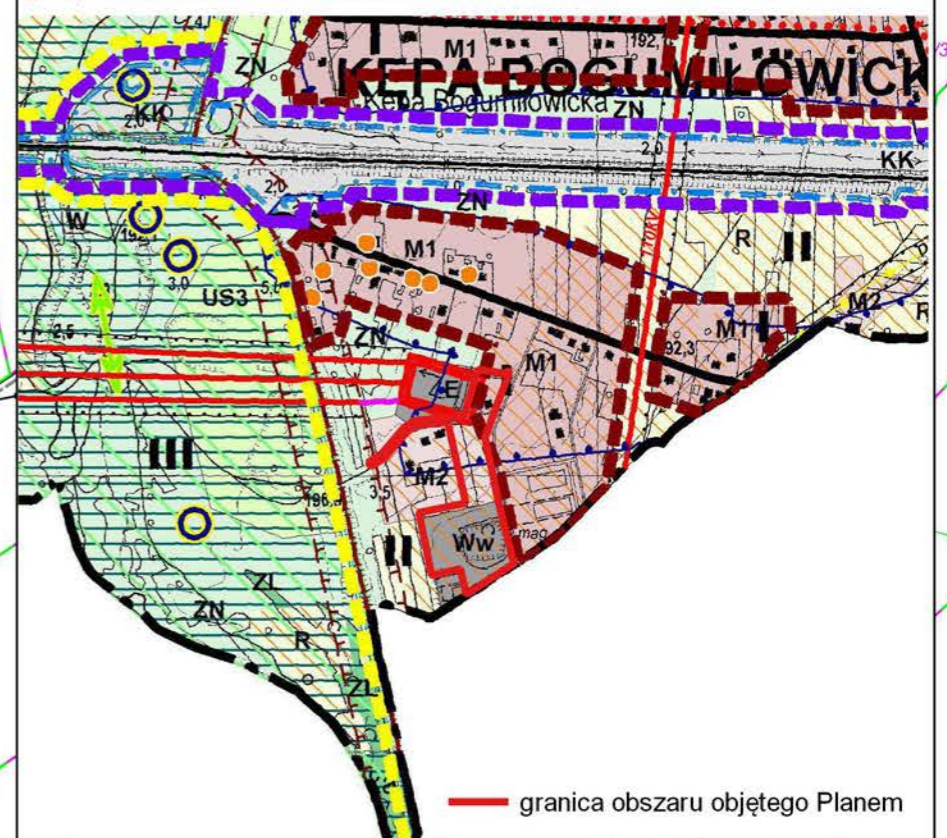
Ustalenia Planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **MN** 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **P** 1P - teren produkcji
-  **ZPU** 1ZPU - teren zieleni urządzonej z usługami
-  **KDD** 2KDD - teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej)
-  **KDX** 2KDX - teren ciągu pieszo-jezdnego
-  obszar użytkowania zielenią

Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych:

-  pas 50 m ochrony wałów przeciwpowodziowych
-  granica gminy
-  strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych Kępa Bogumiłowicka oraz Zbylitowska Góra (cały obszar Planu)

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wierzchosławice w skali 1:10000



— granica obszaru objętego Planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/399/2022
Rady Gminy Wierzchosławice
z dnia 30 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” – ETAP A został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w okresie:

- od dnia 28.04.2022 r. do 19.05.2022 r. z terminem składania uwag do dnia 02.06.2022 r. – wyłożenie w ramach projektu przed dokonaniem podziału.
- od dnia 15.09.2022 r. do 05.10.2022 r. z terminem składania uwag do dnia 19.10.2022 r.

W ww. terminach wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, wpłynęły 2 uwagi złożone do tego samego miejsca projektu i przez te same osoby.

Wójt Gminy Wierzchosławice rozpatrzył złożone uwagi dotyczące projektu planu i przedstawił projekt do uchwalenia.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wierzchosławice, **Rada Gminy Wierzchosławice podtrzymuje sposób ich rozpatrzenia.**

Uwaga 1 i 2 dotyczą działek nr 10/1, 11/1, 12/1 i 90/1, na których wyznaczony jest teren: 1P.

Treść wniesionych uwag:

W ramach pierwszego wyłożenia uwaga 1 o treści:

„Na wstępie należy wspomnieć, że kwestią bardzo wątpliwą w ramach tak nazwanego projektu MPZP „Mieszkanie dla Rozwoju 2” wydaje się być łączenie funkcji mieszkalnej (jedynej, zawierającej się w tytule) z funkcją przypisaną terenom tzw. przemysłowym i obecnie wiadomą, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej. Przypisanie całemu zadaniu nazwy związanej z programami mieszkaniowymi, przy pominięciu w tej nazwie zdecydowanie innego przeznaczenia i to nawet sprzecznego z funkcją mieszkaniową jednoznacznie wynikającą z tej nazwy, już budzi podejrzenia i przypomina niedobre skojarzenia z dawnych czasów o jakimś mataczeniu w ca/jej sprawie. Jeśli do tego dołożyć wyjaśnienia, jakie słyszeliśmy w trakcie załatwiania zgłaszanej przez nas zmiany przeznaczenia dla naszych działek, w procedowanym obecnie równoległe Projekcie „Studium Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Rozwoju Gminy Wierzchosławice”, przywołujących ograniczenia wynikające z niewielkiego wzrostu liczby ludności i tym samym konieczności

ograniczenia powierzchni przeznaczonej na budownictwo mieszkaniowe, to cała sprawa przybiera obraz jeszcze bardziej wątpliwej natury.

Uchwała gminy dotycząca tej sprawy jest również w tej kwestii enigmatyczna (poniżej treść):

UCHWAŁA NR XI/280/2021 RADY GMINY WIERZCHOSŁAWICE z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 14 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Wierzchosławice uchwala co następuje:

§1.1.1.Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka w granicy oznaczonej na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się:

- 1) podział obszaru objętego planem na obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały linią przerywaną oraz dużą literą A, B i C;*
- 2) uchwalanie planu miejscowego etapami dla poszczególnych obszarów lub grupy obszarów, o których mowa w pkt 1.*

§2.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchosławice.

§3.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy Małgorzata Moskal

Załącznik graficzny dołączony do uchwały co prawda posiada oznaczenia terenów objętych obszarem projektu MPZP jednak bez żadnej legendy, która mogłaby naprowadzić osoby zapoznające się z uchwałą na wątpliwa dla tej lokalizacji sprawę budowy farmy fotowoltaicznej. Jedyna wzmianka dotycząca jak się okazuj tylko części terenu znajduje się w nazwie tj. „Mieszkanie dla Rozwoju 2” i działa w tym momencie myśląca sugerując jedynie taką funkcję przewidywaną w obszarze objętym projektem planu.

Całe to postępowanie jest wątpliwe z samej tylko kwestii dostępu do informacji publicznej, którą to dostępność powinna być zapewniona ustawowo.(w pojęciu dostępności mieści się cała skala od stopniowania utrudniania lub też ułatwiania tej dostępności. Jednakże intencją tych zapisów ustawowych jest właśnie zapewnienie łatwego dostępu tak, aby jak najwięcej osób zainteresowanych, których sprawa może dotyczyć, w sposób świadomy, a nie maksymalnie utrudniony czy zakamuflowany, mogło posiadać wiedzę na dany konkretny temat i móc się wypowiedzieć w danym temacie jeśli uważa to za ważną dla siebie sprawę.

Całą sprawę powinna być od początku w pełni jawna, a kwestia problematyczna, w tym wypadku jest to przewidywana budowa farmy fotowoltaicznej, powinna była zostać jednoznacznie wyartykułowana (już w samym tytule planu), a nie ukrywana do spodu. Zakrawa to również pod manipulację informacją. Żaden dokument sprawy, poza opisem oddziaływania środowiskowego nie wspomina o farmie fotowoltaicznej.

Fotowoltaika zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie terenów mieszkaniowych-,[o które „prowadzimy walkę” w postaci naszych pism dotyczących ostatecznych zapisów w „Projekcie

Studium.." które naszym zdaniem powinno kwalifikować te tereny, jako przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną], którymi, (na to liczymy) staną się nasze nieruchomości tj. dz. nr 15, a także przede wszystkim dz. nr 9,

-będzie poważnym ograniczenie, obniżającym zdecydowanie wartość naszych przyszłych terenów mieszkalnych, jeśli w ogóle nie będzie warunkiem eliminującym możliwość uzyskania takiego właśnie przeznaczenia dla naszych nieruchomości.

Jedyne, co jest możliwe do akceptacji w miejscu lokalizacji przewidzianej farmy fotowoltaicznej, to przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe, co będzie korespondowało z istniejącą otaczającą zabudowa, jak też oczekiwaniami i zamiarami właścicieli prywatnych terenów jak i obecnych mieszkańców. Powyższe propozycje zgłaszaliśmy (po raz trzeci) do procedowanego do wczoraj (tj. do 01.06.2022r) Projektu Studium Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Rozwoju Gminy Wierzchosławice" do takiej właśnie klasyfikacji tj. przeznaczenia ich pod tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego.

Nie można zapominać o i pominąć historii, jaka miała miejsce (w odległych, ale nie tak bardzo czasach komunistycznego bezprawia) z pozbawieniem własności prawowitych poprzednich właścicieli tych terenów, co było argumentowane względami społecznymi, wyższe celu publicznego, powodowanego koniecznością zwiększonego zabezpieczenia wody użytkowej dla mieszkańców rozwijającego się wtedy wojewódzkiego miasta Tarnowa, jak też w naszym przypadku poprawy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. W naszym przypadku zakończyło się to wywłaszczeniem za symboliczne wynagrodzenie znacznej części działki przylegającej do wału przeciwpowodziowego (pozostałości to działka nr 6), a także wykonanie potężnej średnicy wodociągu przebiegającej od studni głębinowych Ranneja znajdujących poza wałem w poprzek naszych działek (tj.dz nr 6 jak i działki nr 9) stanowiącego już obecnie uciążliwość jak i ograniczenie dla przyszłych naszych planów. Obok kolejnej naszej działki tj. dz. nr 15 powstała stacja rozdzielcze transformatorowa, co w zdecydowany sposób obniża wartość również i tamtej naszej nieruchomości po przez ciągle oddziaływanie hałasem od pracy st. trafo, jak i zwiększonym promieniowaniem elektromagnetycznym.

Obecne tereny ujęte w przedmiotowym planie w szczególności te, które zostały przeznaczone pod fotowoltaikę, pomijając już, w jaki sposób zostały pozyskane, to jednak zabrano je w zupełnie innym celu. Ad hoc, Wodociągi Tarnowskiabrały tyle terenu „ ile chciały", były takie wielkie plany, co szybko okazało się, że nie mają uzasadnienia, nie jest im to niepotrzebne, a niektóre obiekty zaniedbane niszczały i nadają się do jedynie do wyburzenia.

Obecnie skoro jest to potwierdzone planem budowy, tak odmiennej inwestycji, powinno się wyrównać stare krzywdy, które się nie zablźniają. Powinno się uwzględnić moralne ludzkie względy, postarać się poprzednim właścicielom zrekompensować poniesione kiedyś straty, a tu funduje się im dodatkowe nieustające problem, bo albo rozbudowuje się stację trafo albo buduje się nową linię napowietrzną, a teraz dodatkowo jeszcze nie było fotowoltaiki, to może w ten sposób jeszcze in „dołożymy".

Gmina tj urząd gminy jest dla mieszkańców, a nie odwrotnie, powinien więc stanąć po ich stronie, a nie po stronie monopolisty jakim są TARNOWSKIE WODOCIĄGI (główny inicjator wykonania MPZP), które zajmując się przedmiotowo zupełnie czym innym, szukają

dodatkowych zysków w programach rządowych i unijnych dofinansowujących budowę odnawialnych źródeł energii, a potem oczekują na czerpanie zysków z wybudowanej tanim kosztem inwestycji. Problem w tym, że nie patrzą na otoczenie, co fundują obecnym mieszkańcom i właścicielom otaczających nieruchomości.

Fotowoltaika sam w sobie w niewielkich ilościach paneli, jak to ma miejsce w przypadku inwestycji przydomowych, nie pociąga za sobą konieczności budowy dodatkowej infrastruktury technicznej wielkogabarytowej o dużych mocach, jak transformatory, przełączniki, falowniki oraz inne urządzenia specjalistyczne, które dopiero same stanowią faktyczne szkodliwe oddziaływanie po przez hałas, drgania i promieniowanie elektromagnetyczne.

Patrząc na samą propozycję planu łatwo można się zorientować, że autor planu bierze pod uwagę wspomniane wyżej zagrożenia i szkodliwe oddziaływania, bowiem tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe gdzie występuje stały pobyt ludzi, oddziela od terenu przeznaczonego na farmę fotowoltaiczną pasem zieleni urządzonej o kilkudziesięciometrowej szerokości. I nie jest to sprawa kompozycji urbanistycznej, tylko konieczność wynikająca ze szkodliwego oddziaływania fotowoltaicznych farm.

Obecnie jest już potwierdzone wieloma wypadkami, które miały miejsce, poważne zagrożenie pożarowe takimi inwestycjami, co również dla przyszłego budownictwa mieszkaniowego w bliskim otoczeniu, (o uwzględnienie, którego wnosiliśmy w naszych odwołaniach do „Projektu Studium..”- ostatnie w dniu wczorajszym tj. 01.06.2022) będzie stanowiło raczej poważne ograniczenie.

Biorąc pod uwagę powyżej wskazane negatywne oddziaływania przewidywanej w procedowanym planie Farmy Fotowoltaicznej, oraz inne negatywne wyżej wymienione skutki, jak i inne wymienione argumenty, wnosimy niniejszym swój sprzeciw dla proponowanego planu w przedstawionej funkcjonalności.(dotyczy przeznaczenia terenów tzw. poprzemysłowych, na których faktycznie, poza budową kilku obiektów, nie było żadnej działalności strikte produkcyjnej, nie można tam mówić o jakimś skażeniu, które uniemożliwiałoby przeznaczenie tych terenów na budownictwo ze stałym pobylem ludzi konkretnie budownictwo mieszkaniowe).

Przeznaczenie powyżej wspomnianych terenów w nowej wersji planu powinno być zmienione na funkcję zabudowy mieszkalnej (tak jak w tytule planu) o różnej intensywności.

Procedowanie nowego planu powinno być poprzedzone konsultacjami społecznymi z ludnością, tj. osobami zamieszkującymi najbliższe sąsiedztwo jak i właścicielami nieruchomości zlokalizowanymi na terenach otaczających obszar objęty projektem planu. Wiele osób z powyższego grona mieszkańców i właścicieli w ogóle nie ma świadomości o tak ukrytym zakamuflowanym zamiarze budowy farmy fotowoltaicznej, a chyba nie o to chodzi w całej „Ustawie o dostępie do informacji publicznej”

Najwłaściwsze z naszego punktu widzenia, jaki i z punktu widzenia oczekiwań społeczności lokalnej jest przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub nieco większej intensywności tj. zabudowę szeregową czy nawet wielorodzinną. Miejsca gdzie ze względu na infrastrukturę podziemną nie ma takiej możliwości, powinny zostać przeznaczone pod zielen tu tereny rekreacyjne z zielenią urządzoną.

Teren jest dobrze skomunikowany z niedaleko położonym miastem Tarnowem, niebawem będzie również posiadał bliskie połączenie do węzła komunikacyjnego, łączącego z autostradą. Zainteresowanie pod budownictwo mieszkaniowe takie tj. jednorodzinne lub też inne, w tym rejonie jest coraz większe, a terenów pod budowę w Tarnowie jest coraz mniej.

W samych zapisach treści planu budzi naszą wątpliwość i powoduje również nasz sprzeciw zapis umożliwiający budowę urządzeń technicznych telekomunikacyjnych jak np. maszty telefonii komórkowej, czy tym podobne inwestycje.

Nie wyrażamy zgody na dopuszczenie w tekście do planu zapisów zezwalających na budowę urządzeń posiadających negatywne oddziaływanie na środowisko w szczególności na zdrowie i życie potencjalnych przyszłych mieszkańców zamieszkujących posesję zlokalizowane (mamy taką nadzieję) na naszych i otaczających nieruchomościach.

PROPONOWANE ZMIANY W ZAPISACH TREŚCI PLANU

Zapisy planu nieakceptowalne -przekreślono i oznaczono żółtym tłem.

Części zapisów niezmienione na zielono

Części zapisów zmienione na niebiesko

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a). obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dróg o nawierzchni twardej, obiektów mostowych w ciągu drogi;

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się alternatywne źródła energii, w tym energii odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 30kW 100kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

c). ograniczenie mocy, o którym mowa w lit. b nie dotyczy terenu IP;

9) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu., z wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych w szczególności telefonii komórkowej, ani też innych urządzeń powodujących negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi

9. 1. Wyznacza się teren produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem od IP z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia fotowoltaiczne w ramach terenu infrastruktury wodociągowej.”

W ramach drugiego wyłożenia uwaga 2 o treści:

„W nawiązaniu do naszego wcześniejszego pisma z dnia 02.06.2022 (dotyczącego pierwszego wyłożenia projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GW) podtrzymujemy wszystkie nasze zastrzeżenia zawarte we wspomnianym piśmie (kopia pisma z dnia 02.06.2022 w załączeniu). Propozycja powyższego planu wyłożona ostatnio tj w dniach 15.09. 2022 do 05.10.2022. i przedstawiona w formie dostępnej na stronie internetowej bip.UG. Wierzchosławice, nie uwzględnia żadnej ze zgłoszonych przez nas

wcześniej uwag, czy też inaczej, nie eliminuje żadnego z podniesionych przez nas pierwotnie zastrzeżeń. Od strony wschodniej naszej głównej działki nr 9, którą to działkę zamierzamy w całości przeznaczyć docelowo na budownictwo jednorodzinne (o czym szeroko argumentowaliśmy w piśmie z dnia 01.06.2022 dotyczącym Studium..) w dalszym ciągu zlokalizowany jest prawie, że bezpośrednio teren przeznaczony w projekcie na problematyczną farmę fotowoltaiczną, która stanowi uciążliwość i zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców przyszłych domów jednorodzinnych. Ponadto lokalizacja taka zdecydowanie ujemnie wpływa na wartość naszej nieruchomości. Aby nie powtarzać wszystkich argumentów z poprzedniego pisma (które to zarzuty podtrzymujemy) z dnia 02.06.2022 przytoczymy tylko dwie najważniejsze i najbardziej obiektywne.

Podkreślenia naszym zdaniem wymaga uwypuklenie dwóch głównych zastrzeżeń w stosunku do tak bliskiej lokalizacji farmy fotowoltaicznej tj.:

1. zagrożenia stanu zdrowia,
2. jak też bezpieczeństwa po przez eliminację zagrożenia pożarowego.

1) Zagrożenie i szkodliwość dla zdrowia.

Farmy fotowoltaiczne generują pole elektromagnetyczne, którego negatywne oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi jest powszechnie znane. Co prawda, nie ma jeszcze określonych prawnie bezpiecznych minimalnych odległości paneli fotowoltaicznych wchodzących w skład, czy też tworzących farmy fotowoltaiczne, w zależności od ich mocy, tak jak to jest w przypadku chociażby odległości od linii energetycznych wysokich napięć, to jednak powszechnie wiadomym jest, że pole magnetyczne może powodować u ludzi m.in. zaburzenia układu nerwowego i odpornościowego, bóle głowy oraz zmęczenie. Jest to wystarczający zestaw potencjalnych zagrożeń zdrowotnych, aby w sposób zdecydowany zaprotestować przeciwko takiej lokalizacji przyszłej farmy w stosunku do naszej nieruchomości. Mówimy tu o zamiarze przeznaczenia naszej nieruchomości na cele o przeznaczeniu na budownictwo jednorodzinne (tak jak to już jest w najbliższym otoczeniu naszych działek, gdzie na sąsiednich działkach znajdują się już 4 nowe domy mieszkalne, a dla kolejnej działki wydana została już decyzja o WZiZT). W nawiązaniu do pisma z dnia 01.06.2022 w sprawie nowego Studium Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Rozwoju Gminy Wierchosławice, przekazaliśmy w załączeniu do pisma, propozycję projektową podziału na działki pod zabudowę jednorodziną ca/ej przestrzeni terenu poczynając od wału przeciwpowodziowego rzeki „Dunajec”, do przedmiotowej nieruchomości należącej do Wodociągów tarnowskich, na której od strony graniczącej z terenem tych działek, w procedowanym planie miejscowym, zlokalizowano sporną a zarazem bardzo problematyczną farmę fotowoltaiczną.

Studium Rozwoju i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Wierchosławice przekazaliś

- 2) Zagrożenie bezpieczeństwa: W szczególności występuje tu zagrożenie pożarem, którego wielokrotne przykłady powszechnie dostępne potwierdzają takie zagrożenie, dlatego też eliminacja z najbliższego otoczenia naszych nieruchomości, które chcemy przeznaczyć na budownictwo jednorodzinne, zdecydowanie poprawi ich przyszłe bezpieczeństwo użytkowania.

Poniżej strona tytułowa artykułu ze zdjęciem tylko jednego przykładu pożaru paneli fotowoltaicznych.

Sam projekt planu załączony do wniosku o jego zatwierdzenie wraz z ROŚ-em, w którym to raporcie znajduje się szczegółowe rozlokowanie poszczególnych terenów objętych projektem planu, a mianowicie tereny przeznaczone pod sporną farmę fotowoltaiczną. tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne oraz tereny rekreacyjne i zieleni urządzonej również z przeznaczeniem na usługi, gdzie wyraźnie widać, że teren przeznaczony na farmę fotowoltaiczną, oddzielony jest od terenów budownictwa mieszkalnego szerokim pasem zieleni urządzonej i rekreacyjnej.

Poniekąd wyjaśnia to brak wprowadzenia naszego wniosku o oznaczenie w procedowanym „STUDIUM ...” całej naszej działki nr 9, jako przeznaczonej na tereny o przeznaczeniu na budownictwo jednorodzinne, wręcz stanowi wyjaśnienie przyczyn takiej decyzji, mimo iż nikt z oficjeli jej nie poda/, to od strony zachodniej też potrzebny by/by teren nie przeznaczony na budownictwo, w każdym razie nie przeznaczony na obiekty ze stałym pobytym ludzi, czyli np. teren o przeznaczeniu rolnym. Lokalizacja domów jednorodzinnych, taka jak na załączonym przez nas projekcie podziału na działki naszych i sąsiednich terenów, stanowiłaby kolizję z procedowanym, prawie, że równoległe, ale jednak nieco później, niniejszym projektem miejscowego „planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowska „Mieszkanie dla Rozwoju 2” - ETAP A oraz ETAP B i C”.

Mimo kilku rozmów przeprowadzonych w tamtej sprawie poczynając od p. Wójta A. Mroza, przez pracownika Wydziału Geodezji gminnej, a na projektancie „STUDIUM...” kończąc, nikt nie wskazał, że przyczyną braku oznaczenia całości działki nr 9 - jako terenu na budownictwo jednorodzinne, jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie tej działki, farmy fotowoltaicznej zawartej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania MIESZKANIE DLA ROZWOJU 2, procedowanym równoległe (o którym urzędnicy gminy jak i projektant - już wiedzieli)

Jednakże, gdy spojrzysz na przedmiotowy projekt planu miejscowego dla „MIESZKANIE DLA ROZWOJU 2” gołym okiem widać jak na dłoni, że lokalizacja farmy fotowoltaicznej w stosunku do terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w tym planie, (czyli tereny gdzie znajdują się obiekty przeznaczone na pobyt stały ludzi), są oddzielone od lokalizacji problematycznej farmy fotowoltaicznej pasem terenu o kilkudziesięciometrowej szerokości (~40m) co już potwierdza tezę, że stanowi ona zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika, jak również

stanowi zagrożenie zdrowia, a tym samym i życia, dla mieszkańców przebywających w sposób ciągły, w bezpośredniej bliskości takiej farmy.

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę uważamy, że możliwość budowy farmy fotowoltaicznej w projekcie przedmiotowego planu powinna być uwarunkowana zachowaniem takiej samej odległości tj. ~40m pomiędzy działkami przeznaczonymi przez nas na budownictwo jednorodzinne (tj. działkami: nr 9, i nr 10/2), a skrajną granicą terenu, na którym zlokalizowana będzie farma fotowoltaiczna, od strony wschodniej naszych działek. Pozwoli to na zachowanie porównywalnego do obecnej sytuacji, stanu bezpieczeństwa zdrowia ludzi jak i bezpieczeństwa pożarowego, na terenach, które posiadamy

zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego przedmiotowym projektem: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” - ETAP A oraz ETAP B i C” wyłożonym w dniu 2022-09-15. Również zachowanie takiego warunku nie powinno mieć znacznego wpływu na utratę wartości naszych nieruchomości.

W związku z powyższym nie wyrażamy zgody na usytuowanie terenu farmy fotowoltaicznej jak to przedstawiono w projekcie planu, a jedynie po spełnieniu powyżej wskazanego warunku tj odsunięcia terenu farmy fotowolt. 40 m od wschodniej granicy naszej działki nr 9. Do uwagi dołączono ponownie pisma złożone w urzędzie do pierwszego wyłożenia oraz do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.”

Wójt Gminy Wierzchosławice nie uwzględnił ww. uwag.

Poniżej uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w części zmiany przeznaczenia terenu 1P. Teren ten jest od wielu lat przeznaczany i wykorzystywany pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Procedury planowania przestrzennego prowadzone są zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, w tym dyskusji publicznej, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań. Ogłoszenie w prasie oraz na tablicach ogłoszeń na etapie przystąpienia do sporządzania projektu jak i na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. Trudno uznać zarzut niejawnego działania urzędu skoro Składający uwagę mogli zapoznać się z projektem i w wyznaczonym terminie złożyli swoje uwagi.

Nazwa planu miejscowego jest jedynie „nazwą własną”. Ustalenia planu zapisane są w treści uchwały oraz na załączniku do uchwały – Rysunku planu. Sama nazwa nie stanowi o przeznaczeniu obszaru objętego planem ani nie ustala zasad zagospodarowania. Nazwa związana jest z przedsięwzięciem, które wywołało potrzebę sporządzenia niniejszego projektu – Mieszkanie dla Rozwoju w m. Kępa Bogumiłowicka – inwestycji planowanej do realizacji przez Gminę Wierzchosławice.

W zakresie uwag do zapisów uchwały dotyczących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej celem wyeliminowania inwestycji telekomunikacyjnych – należy podkreślić, że od 2010 r. obowiązuje ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która w art. 46 ust. 1 wskazuje, że w planie miejscowym nie można ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Jedynym możliwym ograniczeniem jest ograniczenie realizacji takich inwestycji w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu. Taki zapis może się pojawić w procedowanym projekcie dla terenów MN. W tym zakresie można uznać uwagę, jako uwzględnioną.

W zakresie szkodliwości dla zdrowia i zagrożenia bezpieczeństwa w związku z planowanym ulokowaniem farmy fotowoltaicznej w obszarze planu należy wyjaśnić, że:

Przepisy nie określają, jaka powinna być odległość farmy fotowoltaicznej od różnego typu forma zagospodarowania terenów sąsiednich.

Wg dostępnych badań i opinii specjalistów pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych, czyli np. z promieniowania słonecznego, nie jest szkodliwe ani dla ludzi, ani dla środowiska. Prawidłowo zaprojektowane i zainstalowane instalacje fotowoltaiczne, nie stanowią żadnego zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz zwierząt.

Dopuszczalne wartości parametrów fizycznych pól elektromagnetycznych zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Obawy w zakresie zagrożenia bezpieczeństwa, w tym zagrożenie pożarem nie znajdują uzasadnienia. Nowelizacja ustawy o odnawialnych źródłach energii wprowadziła obowiązek zgodności urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej większej niż 6,5 kW z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (konkretnie: z art. 6b ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej).

Do sporządzanego projektu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko i wraz z projektem planu uzyskała pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto należy podkreślić, że rozwiązania projektowe w sąsiednim terenie – MPZP Etap B i C – nie wynikają z potrzeby izolacji planowanej zabudowy mieszkaniowej od terenu urządzeń produkujących energię na terenie Tarnowskich Wodociągów, ale z potrzeby zapewnienia przyjaznego zielonego miejsca dla planowanej zabudowy.

Po uwagach złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu wprowadzono dodatkowy obszar użytkowania zielenią od strony terenów rolnych, które są własnością Składających uwagę. Ww. grunty rolne są przeznaczone w dokumencie studium pod tereny rolne i nie przewiduje się ich zmianę przeznaczenia na cele budowlane.

Wyznaczenie w dokumencie studium terenów zabudowy mieszkaniowej musi wynikać z bilansu terenów, który szczegółowo określa maksymalną ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową, jaką Wójt jako sporządzający projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może wprowadzić do tego dokumentu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/399/2022
Rady Gminy Wierzchosławice
z dnia 30 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka „Mieszkanie dla Rozwoju 2” – ETAP A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Unii Europejskiej,
- partnerstwa prywatno – publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.

Przewodnicząca Rady Gminy Wierzchosławice

Małgorzata Moskal

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/399/2022
Rady Gminy Wierzchosławice
z dnia 30 grudnia 2022 roku
Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE

Rada Gminy Wierzchosławice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.