

UCHWAŁA NR/...../.....

RADY GMINY PRZECISZÓW

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 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), w związku z Uchwałą nr VII/36/24 Rady Gminy Przeciszów z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów, Rada Gminy Przeciszów uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeciszów, przyjętego uchwałą nr IX/165/2001 Rady Gminy Przeciszów z dnia 26 kwietnia 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałami nr XXIV/114/05 z dnia 4 lutego 2005 r., nr V/39/15 z dnia 26 marca 2015 r., nr XXXII/185/17 z dnia 27 września 2017 r. i nr XLII/297/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,5 ha w granicach miejscowości Przeciszów, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr VII/36/24 Rady Gminy Przeciszów z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały, niebędącą ustaleniami planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
- 2) 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**;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4**.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek opracowany w technice cyfrowej, w skali 1:1000, wydruk rysunku z przeznaczeniem terenów stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu, która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu w sposób ustalony planem;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię poza którą nie można sytuować nowych, bądź rozbudowywanych budynków lub ich części oraz pozostałych budowli, w tym paneli fotowoltaicznych;
 - 9) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub niewrysowane na Rysunku planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§ 4.

1. Elementy ustaleń planu oznaczone na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów (np. 1PEF), złożone z:
 - a) numeru terenu w ramach danego przeznaczenia terenu,
 - b) symbolu przeznaczenia terenu zawierającego klasę przeznaczenia terenu:
 - **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
 - **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5.

1. Obszar planu znajduje się w całości w granicach:
 - 1) złoża węgla kamiennego Oświęcim-Polanka 1 (16650);
 - 2) złoża węgla kamiennego Zator (297);
 - 3) obszaru koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego Bielsko Biała (32/2009/Ł);
 - 4) obszaru gruntów zmeliorowanych.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak potrzeby wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zagrożonych

osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonych występowaniem powodzi, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby wprowadzenia tego rodzaju regulacji;

3. Dla obszaru objętego planem nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na formalny brak występowania takich terenów podlegających ochronie.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIAZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU, W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zasady zagospodarowania terenów

§ 6.

1. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, zgodnych z ustaleniami planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

3. Nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość:
 - 1) przebudowy i remontu, niezależnie od ustaleń planu;
 - 2) rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie, w tym zachowanie części terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) prowadzenia robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych.
2. Ustala się nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznej z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

1. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:
 - 1) zakaz zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie terenu inwestycji ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych, ropopochodnych i innych szkodliwych dla wód podziemnych.
2. W zakresie ochrony zieleni ustala się utrzymanie pasa zieleni od strony potoku Łowiczanka w pasie od linii rozgraniczającej teren 1PEF do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska ustala się:
 - 1) zakaz wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów i urządzeń budowlanych;
 - 2) nakaz magazynowania odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie ochrony przed hałasem dla obszaru objętego planem nie ustala dopuszczalnego poziomu hałasu w związku z przeznaczeniem terenu pod lokalizację farmy fotowoltaicznej.
5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy następujących przedsięwzięć:
 - 1) dróg;
 - 2) obiektów mostowych;
 - 3) infrastruktury technicznej.
6. Całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach:
 - 1) złoża węgla kamiennego Oświęcim-Polanka 1 (16650);
 - 2) złoża węgla kamiennego Zator (297);
 - 3) obszaru koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego Bielsko Biała (32/2009/Ł).

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady i warunki przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się powierzchni działek budowlanych, ze względu na istniejące uwarunkowania, tj. przeznaczenie terenu pod elektrownię słoneczną;
- 2) dopuszcza się podział istniejących działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb;
- 3) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. regulacji granic, zapewnieniem dojazdów oraz powiększeniem powierzchni działek sąsiednich – na zasadzie połączenia i utworzenia z nich nowych działek.

2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) uwzględnienie powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** – nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń wodociągowych w związku z przeznaczeniem terenu pod lokalizację farmy fotowoltaicznej.

3. W zakresie **melioracji wodnych podstawowych** – dopuszcza się modernizację i remont urządzeń melioracji wodnych podstawowych, wynikających z bieżących potrzeb zabezpieczenia terenu gminy Przeciszów.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** – nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych w związku z przeznaczeniem terenu pod lokalizację farmy fotowoltaicznej.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** – obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych lub zagospodarowanie na terenie działki poprzez pozostawienie jak największej powierzchni przepuszczalnej, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, spowalniających odpływ i zwiększających retencję, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** – nie określa się zasad zaopatrzenia w gaz w związku z przeznaczeniem terenu pod lokalizację farmy fotowoltaicznej.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę i przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej;
- 4) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne powinny być realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące;
- 5) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla planowanych linii średniego napięcia obowiązują strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określa się na podstawie przepisów odrębnych.

8. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – nie określa się zasad zaopatrzenia w ciepło w związku z przeznaczeniem terenu pod lokalizację farmy fotowoltaicznej.

9. W zakresie **telekomunikacji** – dopuszcza się budowę lub rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10. W zakresie **gospodarki odpadami** – gromadzenie odpadów odbywa się zgodnie przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Przeciszów.

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 11.

1. Powiązanie komunikacyjne terenu inwestycji z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną, łączącą się następnie z drogą gminną (ul. Kolonia) stanowiącą element istniejącej sieci dróg publicznych (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem).

2. Element układu komunikacyjnego w graniach obszaru objętego planem stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu **KR** o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.

Wartość stawki procentowej

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się:

1. dla terenów oznaczonych symbolami: **1PEF, 2PEF** w wysokości 30%;
2. dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 13.

1. Wyznacza się **Teren elektrowni słonecznej – PEF**, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1PEF, 2PEF**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren zieleni;

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynków infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, stanowiących zespoły paneli fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się realizację pozostałych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zapewniających prawidłowe funkcjonowanie elektrowni słonecznej, takich jak: obiekty odbierające energię elektryczną z jednostek wytwórczych, transformujące do napięcia sieci dystrybucyjnej lub przesyłowej – główne punkty odbioru, magazyny energii, stacje transformatorowe;
- 4) dopuszcza się drogi montażowe i eksploatacyjne;
- 5) dopuszcza się place manewrowe i miejsca postojowe;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 – 1,0;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) maksymalną wysokość budynków: 6 m;
 - f) stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych,
 - g) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna ilość miejsc postojowych – 2 miejsca,

- nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu.
- 7) dla terenu elektrowni słonecznej strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granica pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 8) wyłączenie urządzeń infrastruktury technicznej z ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 9) pozostałe ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 14.

1. Wyznacza się **Teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**, o klasie przeznaczenia terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) w ramach przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - b) przykrytych rowów melioracyjnych;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) zieleni;
 - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR** przeznaczone są pod budowlę drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeciszów.

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