



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 26 września 2024 r.

Poz. 7786

### UCHWAŁA NR V/44/2024 RADY GMINY OSTROWITE

z dnia 4 września 2024 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz Uchwałą Nr L/462/2022 z dnia 24 maja 2022 r., Rada Gminy Ostrowite uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym określają rysunki planu.

3. Plan miejscowy obejmuje obszary określone na załączniku graficznym nr 1 położone w obrębach geodezyjnych:

- 1) Giewartów-Holendry – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 1;
- 2) Naprusewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 2;
- 3) Sienno – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 3.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów na obszarze gminy Ostrowite” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – w skali 1:2000 – załącznik nr 1 (arkusze 1-3);
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 8) granice stref ochronnych elektrowni słonecznych.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów-Holendry – tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF;
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Naprusewo:
  - a) tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 5PEF, 6PEF, 7PEF,
  - b) teren usług oznaczony symbolem 1U,
  - c) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP,
  - d) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem 1RNR;
- 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Siemno – tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
  - c) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
  - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół dworu w Naprusewie ujęty w ewidencji zabytków,
  - b) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków:
    - Naprusewo – dwór w zespole dworu,
    - Naprusewo – oficyna w zespole dworu,
  - c) dla ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków:
    - nakaz zachowania istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
    - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;

- 2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
  - a) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące st. 14 w miejscowości Tomaszewo, obręb Sienno, ob. AZP 53-38/123,
  - b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, w granicach:

- a) Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
- b) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143,
- d) terenu górniczego „Pałnów”.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
  - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.

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

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości dla linii średniego napięcia 15 kV – po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefy ochronne elektrowni słonecznych, w których obowiązuje nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - 1 miejsce postojowe na każdy teren elektrowni słonecznej,

- c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
  - d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na obszarach nieobjętych kanalizacją sanitarną dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami PEF:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-3:
- a) urządzeń fotowoltaicznych,
  - b) magazynów energii,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) placów manewrowych,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,90,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- 3) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c:
  - a) budynków usługowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,20,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa lub blacha na rąbek stojący;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RNR:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami).

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

**§ 21.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrowite  
(-) Beata Mierzejewska







**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr V/44/2024  
Rady Gminy Ostrowite  
z dnia 4 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 czerwca 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 12 lipca 2024 r., Rada Gminy Ostrowite rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 171, obręb Giewartów- Holendry,
  - b) **treść uwagi:** zmiana narusza w sposób istotny mój interes prawny z uwagi na fakt, iż planowana inwestycja jest umiejscowiona zbyt blisko granicy mojej działki na której mam posadowiony dom mieszkalny. W wyłożonym planie jest to odległość ok. 60 metrów od granicy mojej działki. Wnoszę aby odległość farmy fotowoltaicznej wynosiła co najmniej 150 metrów od granicy mojej nieruchomości. Odległość 60 metrów przy wysokości obiektów (panele fotowoltaiczne, obiekt infrastruktury technicznej) 5 metrów będzie negatywnie wpływać na korzystanie z mojej nieruchomości. Będzie to prowadziło do powstania ograniczeń w korzystaniu z działki, np. w zabudowie nieruchomości czy też użytkowaniu jej na cele związane z gospodarką rolną. Zabudowa przemysłowa umiejscowiona z by. blisko mojej działki będzie znacząco oddziaływać na moją nieruchomość i zmieni jej dotychczasowy charakter - z zagrodowej, mieszkaniowej na przemysłowy. Tym samym wprowadzana zmiana narusza w sposób istotny dobro wspólne jakim jest rolniczy charakter wsi Giewartów-Holendry. Jednocześnie planowana zmiana nie zapewnia dobrostanu dla mnie i dla mojej rodziny jako, że elektrownie fotowoltaiczne oddziałują poprzez pola elektromagnetyczne, które może wpływać negatywnie na nasz stan zdrowia. Dlatego też zbyt bliskie położenie paneli fotowoltaicznych względem zamieszkałych domostw nie jest wskazane i nie uwzględnia interesów sąsiedzkich. 5 metrowa zabudowa o tak dużej powierzchni może rzucać cień na okoliczne (w tym moje) nieruchomości przez co ich użytkowanie na cele rolnicze lub inne może stać się całkowicie nieopłacalne. jednocześnie planowana zmiana zaburza istniejący ład przestrzenny wsi i przeszkadza w zrównoważonym rozwoju rolniczej części wsi. Nie neguję faktu, iż rozwój infrastrukturalny wsi jest konieczny, jednakże musi się on odbywać przy poszanowaniu i w zgodzie z obecnie panującym ładem przestrzennym i rolniczym charakterem wsi, a także przy poszanowaniu prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz ich prawa do nieskrępowanego korzystania ze swojej nieruchomości. Lokalizacja tak dużej farmy w odległości 60 metrów jest zbyt bliska i będzie zagrażała dotychczasowemu funkcjonowaniu sąsiadów. Taka farma będzie bardzo widoczna z okien mojego domu oraz przy każdorazowym wyjściu na zewnątrz. Psuje to estetykę o ład przestrzenny – zmieniając go z rolniczego/wiejskiego na przemysłowy/silnie zurbanizowany. Dlatego też wnoszę o to aby wyłożony plan uwzględnił mój wniosek o przesunięcie granicy terenu

przeznaczonego na zabudowę pod panele fotowoltaiczne z obecnych 60 metrów do 150 metrów od granicy mojej nieruchomości;

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest weryfikacja ustalonych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim obniżenie maksymalnej wysokości do 5,0 m oraz wprowadzenie dodatkowych linii zabudowy od granic działek w odległości 5,0 m, pomimo braku stosownych wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Biorąc pod uwagę możliwości zagospodarowania działki wynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany przeznaczenia wyznaczonych terenów elektrowni słonecznych.
2. **Uwaga złożona przez:** osobą fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 171, obręb Giewartów- Holendry,
  - b) **treść uwagi:** zmiana narusza w sposób istotny mój interes prawny z uwagi na fakt, iż planowana inwestycja jest umiejscowiona zbyt blisko granicy mojej działki na której mam posadowiony dom mieszkalny. W wyłożonym planie jest to odległość ok. 60 metrów od granicy mojej działki. Wnoszę aby odległość farmy fotowoltaicznej wynosiła co najmniej 150 metrów od granicy mojej nieruchomości. Odległość 60 metrów przy wysokości obiektów (panele fotowoltaiczne, obiekt infrastruktury technicznej) 5 metrów będzie negatywnie wpływać na korzystanie z mojej nieruchomości. Będzie to prowadziło do powstania ograniczeń w korzystaniu z działki, np. w zabudowie nieruchomości czy też użytkowaniu jej na cele związane z gospodarką rolną. Zabudowa przemysłowa umiejscowiona zbyt blisko mojej działki będzie znacząco oddziaływać na moją nieruchomość i zmieni jej dotychczasowy charakter - z zagrodowej, mieszkaniowej na przemysłowy. Tym samym wprowadzana zmiana narusza w sposób istotny dobro wspólne jakim jest rolniczy charakter wsi Giewartów- Holendry. Jednocześnie planowana zmiana nie zapewnia dobrostanu dla mnie i dla mojej rodziny jako, że elektrownie fotowoltaiczne oddziałują poprzez pola elektromagnetyczne, które może wpływać negatywnie na stan zdrowia mojej rodziny. Dlatego też zbyt bliskie położenie paneli fotowoltaicznych względem zamieszkałych domostw nie jest wskazane i nie uwzględnia interesów sąsiedzkich. Jednocześnie planowana zmiana zaburza istniejący ład przestrzenny wsi i przeszkadza w zrównoważonym rozwoju rolniczej części wsi. Nie jestem przeciw rozwojowi infrastruktury wsi, który jest konieczny, jednakże musi się on odbywać przy poszanowaniu i w zgodzie z obecnie panującym ładem przestrzennym i rolniczym charakterem wsi, a także przy poszanowaniu prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz ich prawa do nieskrępowanego korzystania ze swojej nieruchomości. Lokalizacja tak dużej farmy w odległości 60 metrów jest zbyt bliska i będzie zagrażała dotychczasowemu funkcjonowaniu sąsiadów. Taka farma będzie bardzo widoczna z okien mojego domu oraz przy każdorazowym wyjściu na zewnątrz. Psuje to estetykę oraz ład przestrzenny - zmieniając go z rolniczego/wiejskiego na przemysłowy/silnie zurbanizowany. Dlatego też wnoszę o to aby wyłożony plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnił mój wniosek o przesunięcie granicy terenu przeznaczonego na zabudowę pod farmę fotowoltaiczną z obecnych 60 metrów do 150 metrów od granicy mojej nieruchomości;
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest weryfikacja ustalonych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim obniżenie maksymalnej wysokości do 5,0 m oraz wprowadzenie dodatkowych linii zabudowy od granic działek w odległości 5,0 m, pomimo braku stosownych wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Biorąc pod uwagę możliwości zagospodarowania działki wynikające z ustaleń

obowiązującego planu miejscowego, brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany przeznaczenia wyznaczonych terenów elektrowni słonecznych.

**3. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:

- a) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tereny elektrowni słonecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
- b) treść uwagi:** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite - etap VII zawiera zapisy które będą miały niekorzystny wpływ na mieszkańców oraz pobliskie nieruchomości: (1) Nieprawidłowo przyjęte zostały założenia dotyczące zrównoważonego rozwoju, albowiem planowana budowa elektrowni fotowoltaicznych w znacznym stopniu zakłóci ład przestrzenny oraz architektoniczny ponieważ znajduje się w bliskiej odległości zabudowań mieszkalnych i gospodarczych oraz na terenach wykorzystywanych obecnie rolniczo. Celowo projekt planu zagospodarowania przestrzennego został podzielony na etapy, aby niewidoczna była ogromna skala przekształconych pod fotowoltaikę terenów. Łącznie na terenie gminy Ostrowite będzie to około 360 hektarów. W samym rejonie miejscowości Sienno, Naprusewo i Giewartów Holendry będzie to około 40 hektarów. Zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej zrównoważony rozwój jest zasadą którą winno kierować się Państwo. Zgodnie z Konstytucją ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy jej pokrewne zobowiązują do kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju na różnych etapach działań planistycznych, realizacyjnych i zarządzania. (2) Planowane elektrownie fotowoltaiczne zlokalizowane są na ziemiach o bonitacji gleby IVb, w nieznacznym stopniu na V, które to gleby jak na okoliczne warunki są dobrej klasy (co wynika również z opracowanej prognozy str. 12). Przyjęte rozwiązania planistyczne nie chronią gruntów rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej i determinują zmianę krajobrazu z rolniczego na przemysłowy. (3) Nie został prawidłowo wyważony interes społeczny. Na wniosek czterech właścicieli nieruchomości przekształca się tereny na elektrownie fotowoltaiczne które będą miały znaczący wpływ na pozostałych mieszkańców tych terenów. Przekształcenie gruntów na przemysłowe znacznie ograniczy posiadaczom okolicznych gruntów swobodne korzystanie i użytkowanie ich nieruchomości, uniemożliwi w przyszłości rozwój infrastruktury, która nie będzie kompatybilna w konfrontacji z elektrowniami fotowoltaicznymi. Oddziaływanie wielkopowierzchniowych farm na sąsiednie działki z uwagi na skalę przedsięwzięcia będzie ogromne i będzie miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez sąsiadów. (4) Należy zaznaczyć, że Rada Gminy nie jest stanowiona sama dla siebie. Spełnia ona służebną rolę wobec społeczności której służy, realizując przy tym dobro wspólne. Dobrem wspólnym w tym wypadku jest dbałość o rolnicze przeznaczenie terenów w miejscowościach objętych niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego, jak również dbałość o środowisko i dobrostan mieszkańców. Rada Gminy zobowiązana jest także wyważyć interes jednostki nad dobrem ogółu mieszkańców. W przypadku braku uwzględnienia uwag dojdzie do postawienia przez Radę Gminy interesu jednostki ponad dobro mieszkańców. Wiele błędów i niedociągnięć w zakresie charakterystyki terenów przeznaczonych pod fotowoltaikę oraz zagrożeń wynikających z budowy elektrowni fotowoltaicznych (które na potrzeby opracowania nazywa się słonecznymi) zawartych jest w opracowanej na zlecenie gminy „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite - etap VII”: (1) Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych będzie miała ogromny wpływ na liczne siedliska ptactwa i zwierząt. Opisane w opracowaniu wpływy planowanych inwestycji na środowisko opierają się jedynie na przewidywaniach i przypuszczeniach autora opracowania. Nie są poparte żadnymi konkretnymi badaniami cyt. „Na terenach już zainwestowanych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie przewiduje się, aby nowe inwestycje spowodowały negatywne oddziaływania na świat zwierząt”. „.... planowana inwestycja nie powinna doprowadzić do istotnej utraty bioróżnorodności obszarów”. (2) „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite - etap VII” bardzo wybiórczo i pobieżnie ocenia szkodliwe

oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznych na środowisko i ludzi wskazując między innymi, że panele fotowoltaiczne nie będą stanowiły źródła hałasu. Nie wspomina się natomiast transformatorach które są niezbędne dla funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych. Transformatory są źródłem hałasu i wytwarzają szkodliwe dla zdrowia ludzi zwierząt infradźwięki. (3) Jak wskazano w prognozie głównymi czynnikami mającymi wpływ na zanieczyszczenie powietrza w gminie są kotłownie węglowe domów mieszkalnych i zakładów produkcyjno-usługowych. Wszelkie działania gminy powinny zmierzać do pozyskiwania środków na cele związane z likwidacją nieekologicznych źródeł ciepła i informowaniu mieszkańców o możliwościach dofinansowań na ten cel. Budowa elektrowni fotowoltaicznych nie przyczyni się w żadnym stopniu do zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy Ostrowite ponieważ nikt z mieszkańców gminy nie będzie mógł włączyć się do instalacji elektrycznej i korzystać z energii wytwarzanej przez panele fotowoltaiczne. Jedynym podmiotem korzystającym z tej energii będzie inwestor który wybuduje te elektrownie. Lokalizacja i użytkowanie tak dużej farmy doprowadzi do wzrostu temperatury powietrza w najbliższym jej otoczeniu co będzie skutkowało negatywnym oddziaływaniem na grunty sąsiednie. Reasumując, budowa elektrowni fotowoltaicznych na terenie objętym planem w żadnym stopniu nie przyczyni się do zmniejszenia zanieczyszczeń powietrza i gleb oraz nie wpłynie pozytywnie na zamieszkujejącą na tym terenie ludność i zwierzęta. Przyczyni się natomiast do wzrostu szkodliwego dla zdrowia ludzi i zwierząt hałasu, uprzemysłowi tereny wykorzystywane obecnie jako rolnicze, znacząco zniszczy lokalny krajobraz, ograniczy właścicielom pobliskich nieruchomości korzystanie z nich w sposób swobodny i niezakłócony. Mając powyższe na względzie wnosimy o usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite - etap VII wszystkich zapisów dotyczących lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych dla terenów Siemno, Giewartów Holendry i Naprusewo;

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest weryfikacja ustalonych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim obniżenie maksymalnej wysokości do 5,0 m oraz wprowadzenie dodatkowych linii zabudowy od granic działek w odległości 5,0 m, pomimo braku stosownych wymogów wynikających z przepisów odrębnych; tereny elektrowni słonecznych zostały wyznaczone na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana w zakresie i stopniu szczegółowości stosownym do zakresu regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które określa zasięg przestrzenny wyznaczonych terenów elektrowni słonecznych oraz zasady maksymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry urządzeń. Biorąc pod uwagę możliwości zagospodarowania działek wynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany przeznaczenia wyznaczonych terenów elektrowni słonecznych.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
/-/ Beata Mierzejewska

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr V/44/2024  
Rady Gminy Ostrowite  
z dnia 4 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie **sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 977 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), Rada Gminy Ostrowite rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap VII inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
/-/ Beata Mierzejewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/44/2024  
Rady Gminy Ostrowite  
z dnia 4 września 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**