

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fotowoltaika Zagojska”
w obrębie Wola Zagojska w gminie Pińczów [dalej: Plan]

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/330/2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fotowoltaika Zagojska” w obrębie Wola Zagojska w gminie Pińczów. Plan stanowi odpowiedź na zainteresowanie potencjalnych inwestorów przedmiotowym terenem i jego głównym celem jest przeznaczenie terenu pod zabudowę przemysłową – instalację odnawialnego źródła energii. Realizacja planu ma charakter czysto regulacyjny i naprawczy.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów przyjętego uchwałą Nr XV/125/2019 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 16 października 2019 r. [dalej: Studium].

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu w całości położony jest w zasięgu Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu [dalej: NOChK], który został utworzony w celu ochrony cennych walorów przyrodniczo-krajobrazowych Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. NOChK został przyjęty uchwałą Nr XLIX/882/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 listopada 2014 r.

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia planu, które odpowiadają obostrzeniom wynikającym z ww. przepisów odrębnych.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa świętokrzyskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) lokalizowanie obiektów budowlanych od ściany lasu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 5) w przypadku zaopatrzenia w ciepło, realizację źródeł energii cieplnej zgodnych z uchwałą Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Według struktury użytków gruntowych, niespełna 79,7% całego terenu stanowią użytki rolne w formie pastwisk trwałych, a pozostałe 20,3% obszaru zajmują nieużytki. W zasięgu planu nie występują użytki rolne chronione (klasy I-III) oraz grunty leśne, wobec czego w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne nie zachodzi konieczność uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia następujące tereny, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Nadnidziański Park Krajobrazowy;
- 2) Nadnidziański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 3) Obszar Górniczy „Dolina Nidy III”;
- 4) Teren górniczy „Dolina Nidy II”;
- 5) Zasięg rozrzutu odłamków skalnych;

6) Zasięg strefy drgań sejsmicznych;

7) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 409 "Niecka Miechowska" (część SE), który obejmuje cały obszar Planu.

Jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska (i nie tylko) jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) na całym obszarze Planu. Natomiast z uwagi na odstępstwa zawarte w przepisach odrębnych, również w Planie dopuszczono wyjątki, przy czym dotyczy to inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć spełniających warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu utworzenia Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się form ochrony zabytków, obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Na obszarze całego Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani osuwania się mas ziemnych. Jednakże, w Planie zawarto informację o strefie zasięgu rozrzutu odłamków skalnych oraz strefie drgań sejsmicznych. W Planie ustalony został również obszar predysponowany do powstania osuwisk, osuwiska ustabilizowane bądź nieczynne w momencie rejestracji (wg Studium).

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), jednakże w odległości ok. 700 m na południowy wschód od obszaru Planu zlokalizowany jest Magazyn Gazu Skroplonego należący do Bałtyk Sp. z o.o., który został zaliczony do ZDR.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Warunki komunikacyjne ocenia się na wystarczające do obsługi planowanej inwestycji, ponieważ działka, na której ma powstać inwestycja związana z budową paneli fotowoltaicznych posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej (nr 0071T) klasy zbiorczej za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce drogowej nr 101/1 (obręb 11 – Gacki), która została ustalona obowiązującym planem miejscowym. Istotny jest również fakt, że ww. działka jest własnością Gminy Pińczów.

Obszar Planu aktualnie stanowi w całości tereny niezabudowane, o dominacji terenów łąk i pastwisk, a także sporadycznie występujących zadrzewieniach śródpolnych. Część terenu użytkowana jest również jako dojazd.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację elektrowni słonecznej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy oraz pozytywnie wpłynie na ochronę walorów środowiska naturalnego.

Przedmiotowy obszar w całości znajduje się w zasięgu Terenu Górniczego „Dolina Nidy II” i w części Obszaru Górniczego „Dolina Nidy III”.

Na obszarze Planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Dolina Nidy II” w jego części znajdującej się na obszarze gminy Pińczów przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/355/09 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 15 października 2009 roku.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację elektrowni słonecznej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) umożliwienie realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego – „Budowa elektrowni słonecznej (fotowoltaicznej) „Wola Zagojska

PV-1" o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną";

- 2) pozostawienie obszaru znajdującego się w strefie rozrzutu odłamków skalnych i w zasięgu strefy drgań sejsmicznych powodowanych robotami strzałowymi w Kopalni Gipsu „Leszcze” S.A. w formie łąk i pastwisk (teren 1RNL) bez prawa do zabudowy, co ma na celu zabezpieczenie interesu kopalni (swobodną działalność), przy jednoczesnym uniknięciu potencjalnych konfliktów

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w gazecie: "Tygodnik Ponidzia", na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pińczowie.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Pińczów kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie w dniu 19 października 2021 r. oraz przez obwieszczenie w dniu 15 października 2021 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) po przystąpieniu do realizacji projektu zmiany planu, w tym po przeprowadzeniu stosownych analiz, ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, lecz w tym przypadku wniosek dotyczył uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na wniosek uzyskano odpowiednie zgody i następnie podano do publicznej wiadomości w dniu 8 kwietnia 2022 r. ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 8) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
- 9) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził odpowiednie korekty wynikające z ich treści;
- 10) ogłosił w dniu 26 września 2022 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r.

Dnia 12 października 2022 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu – do 14 listopada 2022 r.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone - kolejne etapy w toku.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie pod wszystkimi obszarami objętymi mppz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 "Niecka Miechowska" (część SE), dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami społecznymi, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele elektrowni słonecznej.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w Planie rozwiązań.

- 1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie, najbliższe sąsiedztwo planu to głównie tereny zieleni naturalnej, tereny eksploatacji surowców i tereny przemysłowe. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia planu umożliwią realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, z uwzględnieniem kierunków wynikających ze Studium.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pińczów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została przyjęta uchwałą Nr XXIV/196/2016 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 7 września 2016 r.

Analiza wykazała, iż "Ustalenia ... planów nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń zgodnie z art.15 pkt.2 obowiązującej ustawy. Należy podjąć działania do sukcesywnej aktualizacji obowiązujących miejscowych planów oraz działania w celu sporządzenia planów na terenach nie objętych miejscowymi planami."

Co więcej, analiza wskazuje, że "(...) plany miejscowe uchwalone do 2010 roku, z upływem czasu stały się częściowo nieaktualne, posiadają zbyt ogólne zapisy oraz budzą trudności w interpretacji. Przede wszystkim jednak swoją zawartością merytoryczną nie wypełniają wymogów obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego wymagają konsekwentnego zastępowania nowymi planami na przestrzeni najbliższych lat."

Ponadto, "plany ... wykazują braki w obligatoryjnych zapisach, ... nie regulują zapisów dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz nie odnoszą się do zapisów dotyczących krajobrazu wprowadzonych audytem krajobrazowym, ... nie mają opracowanego uzasadnienia zgodnego z art. 15 ust. 1".

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Miasta i Gminy Pińczów przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Pińczów.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta i gminy Pińczów, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, deklaracja dostępności;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fotowoltaika Zagojska” w obrębie Wola Zagojska w gminie Pińczów” [dalej: PSF] opracowana na etapie jego sporządzania.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.