

UZASADNIENIE

do uchwały Nr ___/___/___ Rady Gminy Łączna

z dnia _____

**w sprawie zmiany Nr 9 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu nr 0002
Gózd - Gminy Łączna.**

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIX/290/2023 Rady Gminy Łączna z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 9 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu nr 0002 Gózd - Gminy Łączna. Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie możliwości inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości. Obowiązujący Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna – przyjęty Uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.) pozostaje w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnoszą właściciele nieruchomości objętych zmianą planu, ponieważ nie dopuszcza lokalizacji zabudowy produkcyjnej w zakresie instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500 kW. Uchwała ma na celu zmianę Miejscowego Planu zgodnie bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości i złożonymi wnioskami o zmianę sposobu zagospodarowania terenu oraz nie narusza zasad obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna przyjętego Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r., ponieważ zgodnie z jego zapisem obszar terenu objętego zmianą przeznaczony jest dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii – farmy fotowoltaicznej - co również wykazano w Analizie zasadności.

Ponadto i niezależnie od powyższego, stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688), przeznaczenie w miejscowym planie terenu pod instalacje fotowoltaiczne wraz z ich strefami ochronnymi nie wymaga zgodności z obowiązującym studium.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy Łączna.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na bjp urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Zastosowanie postępowania uproszczonego jest możliwe, jeśli plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Stosownie do art. 1 pkt 25 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688), w związku z wprowadzeniem art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. a wystąpiono do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego. Wojewoda Świętokrzyski nie przedstawił w ustawowym terminie stanowiska w sprawie, a zatem należało uznać, że zgodę na zastosowanie postępowania uproszczonego do sporządzenia

i uchwalenia zmiany Nr 9 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Nr 0002 Gózg - Gminy Łączna zaaprobował.

W okresie konsultacji społecznych od 20.05.2024 r. do 03.06.2024 r., z terminem na składanie uwag do dnia do 03.06.2024 r., **nie wpłynęły/ wpłynęły żadne / ____ uwagi do planu od osób prywatnych ani instytucji.**

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym projekcie zmiany nr 9 miejscowego planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę z wyjątkiem obiektów budowlanych integralnie związanych z produkcją energii z elektrowni słonecznej. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie zasad kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej.

Przyjęte wskaźniki urbanistyczne, w szczególności ich udział w łącznej powierzchni terenu wynika z charakteru zabudowy panelami fotowoltaicznymi. Przez powierzchnię zabudowy, zgodnie z §1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, rozumie się:

„powierzchnia zabudowy – powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”. Zabudowa panelami fotowoltaicznymi może zawierać się w maksymalnie 90% powierzchni terenu PEF.1, niezależnie jednak pod panelami docelowo znajdować się będzie powierzchnia biologicznie czynna (min. 65%), gdyż same panele lokalizowane są na konstrukcji nietrwale i punktowo związanej z gruntem. Suma zatem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wyniesie 100%, ponieważ obie powierzchnie mogą znajdować się jedna pod drugą. Wartości te zatem nie mogą być sumowane dla powierzchni terenu, występować mogą niezależnie. Ze względu na lokalizację farmy fotowoltaicznej w otoczeniu pól uprawnych oraz potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania ekosystemy przyjęto, że minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej powinien być wysoki.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. W §10 uchwały ustalono nakaz pozostawienia istniejących zadrzewień i zakrzewień, jakie występują na terenach w obszarze planu na wyodrębnionym terenie oznaczonym symbolem ZN, a także ochronę cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz zasobów wód podziemnych z uwagi na położenie obszaru planu w granicach głównych zbiorników wód podziemnych. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzono również ustalenia szczegółowe w zakresie gabarytów obiektów budowlanych oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu który utworzono na mocy uchwały Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. oraz w całości na obszarze. Obowiązują zatem zasady ochrony na terenie planu, w tym zakazy i odstępstwa od tych zakazów wynikające z przepisów odrębnych. Sama instalacja fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwagi na niewielkie dopuszczone wysokości tych obiektów, nie będzie ingerować w krajobraz a z uwagi na zróżnicowanie terenu na obszarze sołectwa i sąsiedniego sołectwa Występa oraz otaczającą zieleni

– farma słoneczna powinna się wkomponować w krajobraz w sposób nie ingerujący w ładu przestrzenny.

Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 2 i 3 uchwały dotyczące:

- a) równowagi wodnej przy niwelacji terenu;
- b) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- c) ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz cieków wodnych i melioracyjnych;
- d) ochrony wód podziemnych.

Ponadto w rozdziale 2 §9 uchwały wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska oraz zasady ochrony przyrody ze względu na położenie zmiany planu w granicach Suchedniowsko – Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 415 „Górna Kamienna”, na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, co uwzględniono w projekcie planu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej do realizacji w ramach ustaleń planu. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, dróg pożarowych oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną oraz obszary osuwania się mas ziemnych zgodnie objęte ochroną z przepisami odrębnymi.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych plan nie przewiduje regulacji, ponieważ dotyczy terenów prywatnych o przeznaczeniu przemysłowym (produkcja energii słonecznej), jednocześnie nie wyznaczając terenów ogólnodostępnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 6 uchwały oraz przepisy odrębne.

9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej, natomiast nie przewiduje potrzeb z zakresu zaopatrzenia w wodę, obsługi gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w gaz i w ciepło.

Niemniej dopuszcza się możliwość podłączenia do projektowanej sieci wodociągowej na potrzeby ppoż.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu ustala brak potrzeb z zakresu zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjną związaną z elektrownią słoneczną zgodnie z bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi właścicieli. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media.

2.3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W przypadku sytuowania nowego zagospodarowania przestrzennego wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów spełnione są poprzez minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki komunikacji przez dojścia i dojazdy oraz dopuszczenie parkingów. Plan nie ustala zasad sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej, ponieważ nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Łączna podjęła uchwałę Nr XLIV/215/2018 Rady Gminy Łączna z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”. Przedmiotowa zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obręb nr 0002 – Gózd - Gminy Łączna, będzie zgodna z wynikami oceny aktualności, o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się opracowanie miejscowych planów w granicach

administracyjnych sołectw lub ich części, zwłaszcza, że jest ona zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna. Tym samym, realizacja uchwały nie będzie kolidować z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów, który sprecyzowany został w projekcie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu sporządzonej łącznie z projektem miejscowego planu.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

„*Prognoza skutków finansowych*” sporządzenia zmiany Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu nr 0002 Gózd - Gminy Łączna wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.