

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY PAJĘCZNO, OBRĘB WRĘCZYCA

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru gminy Pajęczno, obręb Wręczycy

Umowa: nr PN.2600.14.2021 z dnia 11 października 2021 r.

Zamawiający: Gmina Miasto Pajęczno

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Wioletta Popielarczyk - uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp

- maj 2022 r. -

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Pajęczno, obręb Wręczyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr 246/XXVI/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Pajęczno, obręb Wręczyca - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Pajęczno, obręb Wręczyca, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dojeździe nieoznaczonym - należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę niepubliczną, techniczną niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 4) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji

- robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
 - 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 pkt 1 uchwały;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pajęcznie.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenu górniczego;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenu: **F** – teren rolny z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 7. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem urządzeń fotowoltaicznych, dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, instalacji, urządzeń, budowli) przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren **F** nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasięg strefy ochronnej od elektrowni fotowoltaicznej zamyka się w granicy obszaru objętego planem;
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów znajdujących się w zasięgu terenu górniczego "Pole Szczerców" postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy realizacji obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w terenie górniczym, a w szczególności:
 - a) kategorii terenu górniczego - obszary znajdują się w zasięgu terenu górniczego kategorii "0",
 - b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntu - do 5 mm/s,
 - c) stopnia intensywności sejsmicznej - "0",
 - d) prognozowanego osiadania powierzchni terenu - 0,00 m.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 79-47/49 - realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się strefy ochrony archeologicznej, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad i warunków wydzielania nowych działek budowlanych ustala się możliwość ich wydzielania, o ile przeznaczone będą wyłącznie na cele infrastruktury technicznej i komunikacji lub regulacji stanu prawnego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **F** plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną; wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci elektroenergetycznych podziemnych związanych z funkcjonowaniem elektrowni fotowoltaicznej,
 - b) instalacja kablowa nN,
 - c) kontenerowa/słupowa stacja kontenerowa,
 - d) linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
 - e) lokalizacja dojazdów obsługi urządzeń elektrowni fotowoltaicznej.

2. Warunki techniczno-budowlane:

- 1) panele fotowoltaiczne montowane na wolnostojącej konstrukcji naziemnej;
- 2) zachowanie dopuszczalnych odległości zbliżeń elektrowni fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych.

3. Warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

4. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.

6. Zasady ochrony środowiska: zakres ewentualnych kolizji z urządzeniami melioracyjnymi, zgodnie z § 7 pkt 5.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z istniejącej gminnej drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
- 2) dojazdy nieoznaczone obsługi urządzeń elektrowni fotowoltaicznej.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej nie wymagają zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej nie wymagają odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych: w obrębie terenu elektrowni fotowoltaicznej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło: tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej nie wymagają zaopatrzenia w ciepło;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) odpady: nie występują.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem **F** na 30 %.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pajęczna.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pajęcznie

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Pajęczno, obręb Wręczyca

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Pajęczno, obręb Wręczyca - zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ze względu na brak możliwości realizacji budynków na obszarze objętym planem.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami i terenów leśnych ze względu, iż na obszarze opracowania takie przeznaczenie nie występuje.

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

W planie nie określa się zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na niewystępowanie. Natomiast w § 8 planu wskazano zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ze względu na lokalizację stanowiska archeologicznego oraz stref ochrony archeologicznej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie zostały w planie uwzględnione ze względu na brak wydzielenia działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 11 jednorazową

opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem F na 30 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu nie wskazuje się terenów jako przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w § 10 odnosi się do zasad obsługi infrastruktury technicznej.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pajęcznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 15.02.2022 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Obecnie projekt planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. Wyznaczono termin składania uwag.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu nie ustala zaopatrzenia dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej ze względu na brak takiej potrzeby, dla celu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Właściciel nieruchomości nr 167, obręb Wręczyca, wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w planie miejscowym i umożliwienie lokalizacji farmy fotowoltaicznej na niniejszej działce. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno, zatwierdzonym uchwałą Nr 52/VI/19 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 25 kwietnia 2019 r., przedmiotowa działka zlokalizowana jest na terenach upraw rolnych niskich klas bonitacyjnych (V - VI klasa) oraz w strefie możliwej lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych wraz z zasięgiem oddziaływania. Tak więc prowadzona obecnie procedura nie narusza polityki przestrzennej określonej w studium.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr 246/XXVI/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. poprzedzone było wykonaniem "Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego". Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Prace nad "Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Miasta Pajęczno" prowadzone były w 2016 r., w wyniku których podjęto uchwałę Nr 128/XIV/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r.

Wymagania uniwersalnego projektowania nie zostały uwzględnione w planie ze względu na brak wydzielenia działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady miejskiej. Gmina nie będzie ponosić wydatków z tytułu uchwalenia planu.