



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 lutego 2016 r.

Poz. 555

UCHWAŁA NR XVI/119/15 RADY GMINY ŻYRAKÓW

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin”.

Na podstawie art. 20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 ,poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żyraków, Rada Gminy Żyraków uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin” uchwalonego uchwałą Nr XXII/207/09 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 26 lutego 2009 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2009 r. Nr 26, poz. 746 z dnia 30 kwietnia 2009 r.;

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń planu umożliwiającą lokalizację zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, oraz związanych z tą zabudową urządzeń i sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

3. Zmiana planu obejmuje zmianę tekstu uchwały Nr XXII/207/09 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 26 lutego 2009 r..

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały wprowadza się następujące zmiany:

1) w §5 w pkt. 3 w lit.b tiret trzecie otrzymuje brzmienie: „ogrodzeń pełnych na odcinkach o długości przekraczającej 20m i ogrodzeń w postaci prefabrykatów betonowych, **a dla terenów zabudowy systemami fotowoltaicznymi realizowanej na gruncie, ogrodzeń ażurowych z podmurówką;**”;

2) w §6 w pkt 2 skreśla się tir. pierwsze;

3) w §7 w pkt. 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla obiektów i budynków produkcyjnych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, **z zastrzeżeniem, że dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi nie mniej niż 3 miejsca postojowe, w tym co najmniej 1 przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, dla każdego terenu inwestycji,**”;

4) w §8:

a) w pkt. 1: po tir. drugie dodaje się tir. trzecie o treści:

„- **dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi, w celu czyszczenia elementów tej zabudowy, możliwość dostawy w przenośnych szczelnych zbiornikach, stanowiących część systemu czyszczącego działającego w obiegu zamkniętym - zapobiegającym przedostawaniu się ścieków do gruntu lub/i wód;**”;

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) Zasilanie w energię elektryczną oraz zasady realizacji obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych:

a) zasilanie w energię elektryczną z sieci,

b) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń z możliwością ich przebudowy i rozbudowy w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,

c) budowa nowych sieci, obiektów i urządzeń w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się realizację:

- sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia wyłącznie poza terenami oznaczonymi symbolami 1UP i 2ZL, i jednocześnie o napięciu znamionowym nie wyższym niż 110kV, związanych z zabudową systemami fotowoltaicznymi,

- stacji elektroenergetycznych Wn/Sn wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1P,

- stacji elektroenergetycznych Sn/nn wyłącznie poza terenami oznaczonymi symbolami: 1ZL, 2ZL i 1ZW”

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie: „sposób postępowania ze ściekami technologicznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zastosowania dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi, systemu czyszczącego elementy tej zabudowy, działającego w obiegu zamkniętym - zapobiegającym przedostawaniu się ścieków do gruntu lub/i wód;”;

5) w §10:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a o treści:

„1a. Linie rozgraniczające terenu 1P stanowią granice terenu pod budowę zabudowy systemami fotowoltaicznymi i jednocześnie granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przeznaczenie podstawowe terenu: lokalizacja obiektów produkcyjnych, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, magazynowych, magazynowych, baz transportowych i przeładunkowych, centrów badawczych, technologicznych i logistycznych wraz z zabudową towarzyszącą, funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem”;

c) w ust.4:

- w pkt. 1 po tir. trzecim dodaje się tir. czwarte o treści:

„- wysokość zabudowy systemami fotowoltaicznymi, mierzona pionowo pomiędzy widocznymi skrajnymi punktami każdego elementu stanowiącego całość konstrukcyjno-funkcjonalną, nie większa niż 5,5m”

- po pkt.1 dodaje się pkt 1a o treści:

„1a) dla lokalizowanej zabudowy systemami fotowoltaicznymi ustala się zastosowanie:

a) **elementów zabudowy nie wymagających czyszczenia lub systemu czyszczącego działającego w obiegu zamkniętym - zapobiegającym przedostawaniu się ścieków do gruntu lub/i wód,**

b) **elementów zabudowy nie wywołujących efektu lustra wody;”**

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% terenu inwestycji, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować zielenią wysoką, z zastrzeżeniem pkt. 2a”

- po pkt. 2 dodaje się pkt 2a o treści:

"2a) dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi realizowanej na gruncie, ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej, jako powierzchni nie zajętej pod zabudowę obiektów budowlanych w tym nawierzchni nieprzepuszczalnych dla wód opadowych, z wyjątkiem konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych, nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu działki budowlanej stanowiącej teren inwestycji, przy czym co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować rodzimą zielenią naturalną o składzie gatunkowym dostosowanym do siedliska";

- w pkt. 3 tir. drugie otrzymuje brzmienie:

„- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych **oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,**”

6) § 17 otrzymuje brzmienie: „Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – **0,01%**.”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyraków.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy
w Żyrakowie**

lic. Maria Bodzioch

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin”** jest art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2015 Poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515).

W związku z podjętą Uchwałą nr VI/38/15 Rady Gminy Żyraków z dnia 31 marca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy - Straszęcin” uchwalonego uchwałą Nr XXII/207/09 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 26 lutego 2009 r. – ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2009 r. Nr 26 poz. 746 z dnia 30 kwietnia 2009 r., podjęto prace nad jej realizacją zgodnie z procedurą i wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t. Dz. U. 2015 Poz. 199 z późniejszymi zmianami/.

Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie na terenach dotychczas przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, oznaczoną w planie sygnaturą 1P, możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej, która ze względu na znaczna powierzchnie terenu będzie miała moc większą niż 100 kW, wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł energii, oraz związanych z tą zabudową urządzeń i sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia lecz o napięciu nie wyższym niż 110 kV.

Dotychczasowe ustalenia dotyczące przeznaczenia, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w tym wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zostały jedynie uzupełnione stosownie do wprowadzonej funkcji zabudowy fotowoltaicznej.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się dla przedmiotowej zmiany planu:

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.2 uwzględnienie:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w zakresie zasadniczego sposobu przeznaczenia terenów,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji kształtowania zabudowy uznając, że są nadal właściwe biorąc pod uwagę również fakt braku zmian w zabudowie bliższego i dalszego otoczenia obszaru objętego zmianą planu oraz wprowadzenie wskaźników, które dotychczas nie były wymagane w sposób dopełniający charakterystykę planowanej zabudowy fotowoltaicznej, oraz mając na uwadze fakt, że krajobraz objęty obszarem zmiany planu nie jest poddany żadnej formie ochrony a projektowany obszar ochrony krajobrazu Jastrząbsko-Żdzarski obejmujący tereny 1ZL, 2ZL i 1ZW dopuszcza przebieg napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciach nie wyższych niż 110kV, dodatkowo ograniczono możliwości realizacji sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV wyłącznie do terenów mniej eksponowanych krajobrazowo,
- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w tym zakresie oraz ustalenie dodatkowego sposobu odprowadzania ścieków technologicznych wynikających z ewentualnej konieczności czyszczenia elementów zabudowy fotowoltaicznej w systemie zamkniętym nie powodującym przedostawania się tych ścieków do środowiska, ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko w granicach terenu, dla którego ustala się zabudowę fotowoltaiczną,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji kształtowania zabudowy uznając, że są nadal właściwe biorąc pod uwagę również fakt braku zmian w zabudowie bliższego i dalszego otoczenia obszaru objętego zmianą planu oraz brak obiektów wymagających ochrony na przedmiotowym obszarze,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w tym zakresie biorąc pod uwagę brak zasadniczych zmian w zakresie funkcji i uwarunkowań obszaru oraz wprowadzono wymogi odnośnie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez uzupełnienie możliwości lokalizacji funkcji o większej pewności realizacji niż dotychczasowe, które powodowały zastój inwestycyjny,
- prawa własności poprzez umożliwienie realizacji wnioskowanych funkcji w sposób nie wymagający zmian własnościowych,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w tym zakresie,
- potrzeb interesu publicznego poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w tym zakresie,
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez usankcjonowanie dotychczasowych regulacji w tym zakresie, w tym uwzględnienie ograniczeń od istniejących sieci, oraz ustalając możliwość dalszej ich realizacji zwłaszcza w kwestii linii elektroenergetycznych jako związanych funkcjonalnie z planowaną zabudowa fotowoltaiczną, a których konkretny przebieg nie jest możliwy do wyznaczenia na obecnym etapie, ze względu na fakt, że realizacja tych sieci jest związana z realizacją zabudowy fotowoltaicznej nie zaś planów rozwoju sieci o charakterze ponadlokalnym lub niezależnym od podstawowej inwestycji,
- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zgodne z obowiązującymi w trakcie trwania procesu sporządzania niniejszej zmiany planu stosowne ogłoszenia i obwieszczenia z podaniem sposobu składania wniosków i uwag,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez realizację procedury sporządzania zmiany planu zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - niniejsza zmiana planu nie przewiduje takich potrzeb ze względu na charakter ustalonych nią inwestycji;

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.3:

- wyważono interes publiczny i prywatny uwzględniając pozytywnie wniosek o opracowanie zmiany planu miejscowego, jednocześnie stwierdzając, że niniejsza zmiana nie narusza interesu publicznego, wobec braku wniosków na dalszych etapach sporządzania zmiany planu, a także przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez zważenie przewidywanych skutków:
- + ekonomicznych wynikających z umożliwienia rozwoju gospodarczego podmiotów z terenu gminy przy przewidywanych skutkach finansowych uchwalenia zmiany planu, /brak konieczności nakładów inwestycyjnych ze strony gminy, przewidywane korzyści finansowe z tytułu dzierżawy lub sprzedaży gruntów gminnych oraz wpływów z podatków od nieruchomości, działania inwestycyjne jako takie oraz w zakresie produkcji stanowią pozytywny impuls gospodarczy, który może przyczynić się do rozwoju w innych branżach/,
- + środowiskowych wynikających z wprowadzenia zmianą planu miejscowego regulacji umożliwiających zminimalizowanie zmian środowiskowych i ich możliwy poziom rekompensaty przy ustalonym przeznaczeniu, /realizacja zmiany planu nie będzie miała znacząco negatywnego wpływu ze względu na przedmiot zmiany, brak obowiązujących obszarów chronionych, brak istotnych konfliktów przestrzennych, usankcjonowane wymagania dotyczące projektowanego na części obszaru planu obszaru chronionego krajobrazu Jastrzębsko-Żdżarskiego i dodatkowo ograniczenie możliwości realizacji sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV wyłącznie do terenów mniej eksponowanych krajobrazowo/,
- + społecznych, w zakresie których nie przewiduje się wpływu uchwalenia zmiany planu na tę sferę /zmiana planu nie generuje miejsc pracy, nie wywołuje konfliktów społecznych, nie dotyczy kształtowania przestrzeni publicznych i w minimalnym stopniu wpływa na standardy dotychczas ukształtowane w zakresie krajobrazu, nie generuje usług centrotwórczych, mogących wpłynąć na zmianę kierunków ciężarów społecznych – przesuwania się dotychczas wytworzonych obszarów życia publicznego/;

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.4:

stwierdza się, że przedmiotem zmiany planu jest sytuowanie nowej zabudowy na obszarze, dla którego w dotychczasowym planie przewidziana była zasadniczo zabudowa produkcyjna, składy i magazyny i dla obszaru tego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzennego oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wpisując przedmiotowy obszar w ukształtowaną już tkankę dróg oraz lokalizując na obszarze funkcje, które mogą tym układem komunikacyjnym zostać obsłużone /nadmienić należy, że funkcja wprowadzona zmianą planu zasadniczo nie generuje potrzeb w zakresie transportu/,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej,
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ze względu na położenie obszaru zmiany planu na uboczu w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej nie wynika potrzeba wprowadzania regulacji poza aktualnie obowiązującymi w planie ani rozbudowy ustaleń dotychczasowego planu w tej kwestii ponieważ przedmiotem zmiany planu jest zabudowa nie generująca potrzeb w zakresie komunikacji,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach położonych na innych obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej zabudowy – wykorzystując dotychczasową strukturę planu miejscowego wyznaczającego na przedmiotowym obszarze teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych sieci infrastruktury technicznej i planowanej infrastruktury oraz uznając, że dla planowanej funkcji wybrana lokalizacja jest korzystna ze względu na jej charakter.

Zgodnie z art.15 ust.1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin”, który został objęty analizą, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po której podjęto Uchwałę Nr XLVII/369/14 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 24 października 2014 , w której stwierdza się, że przedmiotowy plan jest aktualny. Niniejsza zmiana planu nie jest działaniem związanym z potrzebą aktualizacji planu na przedmiotowym obszarze lecz podjęta na skutek złożonego wniosku w okresie po dokonaniu analizy, lecz przyczynia się do uaktualnienia obowiązującego planu na tym obszarze.

Zgodnie z art.15 ust.1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin” i jako zmiana tego planu nie będzie powodować skutków finansowych polegających na wydatkowaniu środków z budżetu gminy na realizację, ustalonych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z realizacją zmiany planu nastąpi zmiana kwalifikacji podatkowej gruntów i realizacja obiektów budowlanych co oznacza wpływy z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stanowiły przychód gminy oraz wpływy z tytułu dzierżawy gruntów należących do Gminy.

Zmiana planu nie wymaga wprowadzenia zmian w rysunku planu – w związku z tym niniejsza uchwała nie posiada załącznika graficznego.

Ze względu na fakt, że w wyniku niniejszej zmiany planu nie występuje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu przeprowadzono wymagane czynności formalno-prawne oraz uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie.

Projekt został wyłożony do publicznego wglądu o czym ogłoszono zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, w tym w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

W wyniku wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi do projektu. Z uwagi na powyższe uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze potrzeby rozwojowe gminy, którym służyć miały wyznaczone w planie miejscowym tereny zabudowy produkcyjnej, a zwłaszcza przepis art. 1 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zobowiązuje do uwzględniania w działaniach planistycznych gminy walorów ekonomicznych przestrzeni Rada Gminy Żyraków uchwała niniejszą zmianę.