

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ Rady Miejskiej w Łagowie  
z dnia \_\_\_\_\_

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów.

### 1. Wstęp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXV/190/20 Rady Miejskiej w Łagowie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów wraz ze zmianą tej uchwały przyjętą Uchwałą Nr XXXVII/310/21 Rady Miejskiej w Łagowie z dnia 24 czerwca 2021 r.

Głównym celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie wykorzystać potencjał terenu przy istniejącej od wielu kopalni wydobywającej dolomity na potrzeby drogowe, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów przyjętego Uchwałą Nr LIII/293/2010 Rady Gminy w Łagowie z dnia 18 stycznia 2010 r. wraz z jego zmianą przyjętą Uchwałą Nr XLII/337/21 Rady Gminy w Łagowie z dnia 15 października 2021 r. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łagów, stwierdzono, iż projekt planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Obszar objęty analizą znajduje się obrębnie nieruchomości jak wskazano na załączniku (graficznym) Nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów i zawiera się na częściach terenów górniczych: „Wszachów I C” ustanowionego koncesją udzieloną przez Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: ŚO-V.7422.37.2021 z dnia 08.12.2021 r. oraz „Wszachów II A” ustanowionego koncesją udzieloną przez Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWŚ-V.7422.34.2014 z dnia 30.12.2014 r.

Część obszaru opracowania planu znajduje się poza terenami górniczymi i zawiera się na udokumentowanym złożu „Wszachów I” wraz z pasem wokół granic tego złoża oraz w terenie będącym obecnie obszarem składowania i przetwórstwa urobku.

Granice opracowania zmiany Nr 1 miejscowego planu zawierają się w obszarze terenu lasów państwowych na części nieruchomościach nr ewid. 625 i 624/2 oraz w całości na dz. 624/1 w obrębie geodezyjnym Melonek.

W wyniku realizacji zmiany planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zmieni się w znacznym stopniu. Zmiany te będą jednak zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w/w Studium, w szczególności wprowadzono nowe tereny inwestycyjne wynikające z bieżących potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, w tym ze złożonych wniosków o zmianę sposobu zagospodarowanie terenu w zakresie poszerzenia prowadzonej działalności wydobywczej na terenach sąsiadujących.

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 Miejskiej w Łagowie.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 i 3 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 bip 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.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu od dnia ..... do dnia ....., z terminem na składanie uwag do dnia ..... Wpłynęły uwagi .../ nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie uwagi przez Burmistrza zostało dokonane w formie tabelarycznej a propozycja ich rozstrzygnięcia została przedłożona Radzie Miejskiej w Łagowie jako załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów.

## **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 planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny jedynie teren oznaczony symbolem PG.2 - teren działalności górniczej - pod zaplecze techniczne, technologiczne i infrastrukturalne kopalni oraz składowanie i magazynowanie urobku. Charakter zabudowy będzie wynikać głównie przemysłowej funkcji terenu.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg zapisów, których celem jest zachowanie i poprawa obecnej struktury zabudowy jak również jej formy, wysokości czy linii zabudowy. Strukturę funkcjonalno – przestrzenną w planie uzupełniono w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, materiału pokrycia i kolorystyki dachów, wskazań dotyczących wykończenia elewacji oraz przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni, w skali w jakiej jest to możliwe z uwagi na wydobywczy i składowo-magazynowy charakter terenów.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Chmielnicko-Szydłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem Nr 12/95 Wojewody Kieleckiego z dnia 29 września 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 21 poz. 145), dla którego obowiązuje Uchwała Nr XXXV/620/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Chmielnicko-Szydłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. poz. 3312). W obszarze tym obowiązują działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy wynikające z przepisów odrębnych, co uwzględniono w projekcie planu oraz przeanalizowano w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w toku procedury środowiskowej.

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 uchwały gdzie wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska oraz zasady ochrony przyrody ze względu na położenie zmiany planu w granicach Chmielnicko-Szydłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Uwzględniono ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych, uwzględniono też tereny zmeliorowane (działy drenarskie). W granicach opracowania planu nie występują obszary głównych zbiorników wód podziemnych.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki leśne o łącznej powierzchni 9,9221 ha objętych planem uzyskano zgodę na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne Decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DLŁ-WNL.8130.60.2021.MP z dnia 24 sierpnia 2021 r. Teren na jaki uzyskano w/w zgodę oznaczony został w planie symbolem PG.1.

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 4 uchwały. Na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego oraz nie występują stanowiska archeologiczne oraz strefy archeologicznej ochrony biernej objęte ochroną konserwatorską znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się obowiązek ochrony oraz zakaz takiego zagospodarowania. Na terenie objętym planu nie również występują dobra kultury współczesnej.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu miejscowego zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Wprowadzono nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planu miejscowego poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych zgodnie objęte ochroną z przepisami odrębnymi.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych (poza planem) i projektowanych dróg technologicznych oraz dojeżdż i dojazdów (w granicach planu).

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod działalność inwestycyjną i wydobywczą, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów bezpośrednio przylegających do istniejącej kopalni i o powierzchni minimalnej i niezbędnej do prowadzenia działalności wydobywczej i działalności towarzyszącej – składowania i magazynowania urobku skalnego a także jego przeróbki do dalszego zastosowania i sprzedaży.

Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, szczególnie, że teren planu zawiera się na udokumentowanym złożu. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu, ponieważ możliwe są dalsze poszerzenia eksploatacji. 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 oraz skarbu państwa, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, uzyskanie zgody na wyłączenie z produkcji leśnej właściwego ministra, uzyskanie opinii właściwego regionalnego dyrektora lasów państwowych, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

#### 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniony w tym zakresie.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa i w zakresie ochrony przeciwpożarowej wprowadzono regulacje prawne w dziale II rozdziale 1 (§ 5 pkt 11 i 12).

#### 9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Pozostałe elementy, takie jak: obiekty towarzyszące jak zieleń urządzona, obiekty małej architektury, ścieżki spacerowe, rowerowe – nie stanowią przedmiotu ustaleń planu, ponieważ przeznaczenie terenu jest typowo wydobywcze. Waga jednak interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w niezbędnym zakresie, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

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

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nią związanych, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji w rozumieniu przepisów

o ochronie gruntów rolnych i leśnych a także nie stopi w sprzeczności z przeznaczeniem terenu i planowaną działalnością górniczą.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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 w § 16 ust. 1 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest sieć wodociągowa gminy Baćkowice zasilana w wodę z ujęcia wody w miejscowościach Baćkowice, Modliborzyce i Żerniki (poza planem, gmina Baćkowice).

**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 pod działalność wydobywczą gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy oraz głównie warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na ograniczeniu do minimum przeznaczenia terenów pod wydobycie będących we władaniu skarbu państwa (lasów państwowych) zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę infrastruktury technicznej.

**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 następuje poprzez:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne dostosowanie do istniejącego układu drogowego, z uwzględnieniem przyjętej w innych dokumentach odpowiedniej klasy

technicznej drogi. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi powiatowej (poza planem w gminie Baćkowice), tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez ciężki transport samochodowy z kopalni. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg technicznych na obszarze już istniejącej kopalni posiadających dostęp do dróg publicznych.

- 2) obszar opracowania stanowi kontynuację teren o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego działalność kopalni mającą zostać poszerzoną w wyniku udokumentowanego złoża „Wszachów I”.
- 3) Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do prowadzenia działalności wydobywczej w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2**

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.

Obowiązuje Uchwała Nr XXVII/227/16 Rady Gminy w Łagowie z dnia 10 sierpnia 2016 r. w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łagów”.

Procedowany dokument planistyczny pozostaje w zgodzie z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i podjętą uchwałą o jakiej mowa wyżej oraz o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łagów a także jego opracowanie również wynika z przepisów odrębnych.

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

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 uchwalenia planu*” sporządzenia Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Melonek na terenie gminy Łagów 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 (od budynków i gruntów), które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym do czasu zamknięcia kopalni.