

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części obrębów Uników i Chrabków
w gminie Pińczów [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr II/24/2024 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części obrębów Uników i Chrabków w gminie Pińczów. Granice ww. terenu określa załącznik graficzny do uchwały planu (rysunek planu w skali 1:2000).

Celem Planu jest określenie ustaleń umożliwiających realizację celu publicznego związanego z wydobyciem gipsu ze złoża Uników-Galów, a także jego ochronę w myśl przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym Studium.

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. z 2026 r. poz. 538 – dalej Ustawa), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.):

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 uwzględnia istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz 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. (ze zmianami) [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. potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r., poz. 647 ze zm.). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie różnorodnych przeznaczeń tj. terenu górnictwa i wydobycia (G), terenu zabudowy zagrodowej (RZM), terenu zieleni publicznej (ZP), terenu zieleni naturalnej (ZN), terenu kanalizacji obejmujący lokalizację zbiornika sedymentacyjnego (IK), terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenu drogi dojazdowej (KDD).

Ustalenia Planu jednocześnie zapewniają możliwość eksploatacji złoża gipsów miocenkich „Uników-Galów” i ochronę sąsiadującego ze złożem zagospodarowania terenu (w tym istniejącej zabudowy oraz terenów zieleni), w tym parku podworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. W Planie wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę m.in. przyrody, środowiska i krajobrazu.

Co więcej, w Planie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Określono także wymagane parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak np. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Realizacja ustaleń Planu będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy gminy.

1.1.3. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu w całości położony jest m.in. na terenie otuliny Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego [dalej: NPK] znajdującej się w granicach Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu [dalej: NOChK], który został utworzony uchwałą Nr XLIX/882/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Święt. z 25 listopada 2014 r. poz. 3156). Obszar Planu sąsiaduje z Nadnidziańskim Parkiem Krajobrazowym i Szanieckim Parkiem Krajobrazowym, gdzie obowiązują następujące przepisy:

- 1) uchwała Nr XLIX/874/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie utworzenia Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Święt. z 25 listopada 2014 r. poz. 3148),
- 2) uchwała Nr XLIX/875/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie utworzenia Szanieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Święt. z 25 listopada 2014 r. poz. 3149).

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych z uwagi na ustalenia Planu, które odpowiadają obostrzeniom wynikającym z ww. przepisów odrębnych oraz rozwiązania i działania minimalizujące

określone w „Raportie oceny oddziaływania na środowisko „Eksploracja złoża gipsów mioceńskich „Uników-Galów” wraz z instalacją przerobu kopaliny” (aut. Eko-Biegły Kancelaria Zarządzania Środowiskiem Sp. z o.o., 2024 r.) (dalej Raport OOŚ).

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

1.1.4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopaliny oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

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

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie uwzględniono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia ochrony gatunkowej okazów, siedlisk czy ostoi zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej występujących w obszarze gruntów zmeliorowanych wskazanym na rysunku planu miejscowego, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ich drożności;
- 4) obowiązek zachowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym w przypadku potrzeby ich likwidacji obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w ciepło, dopuszczenie realizacji 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 największą powierzchnię obszaru stanowią grunty rolne (ok. 91% pow. terenu). Pozostała część obszaru obejmuje głównie łąki trwałe oraz drogi. Na terenie Planu występują grunty rolne chronione klasy IIIb (gleby orne średnio dobre). Przeznaczenie części gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze i nieleśne wiąże się z potrzebą 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, występujące w zasięgu przedmiotowego obszaru, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Nadnidziański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) użytek ekologiczny „Kompleks leśny z oczkami wodnymi”.

Jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przy czym, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego i terenów oznaczonych symbolem G, na których dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu: wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową na powierzchni obszaru górniczego nie mniejszej niż 25 ha oraz instalacji do przerobu kopalin innych niż gaz ziemny, ropa naftowa oraz jej naturalne pochodne, zlokalizowane na obszarach kopalni odkrywkowych lub kamieniołomów o powierzchni nie mniejszej niż 25 ha. Wprowadzenie powyższych dopuszczeń było niezbędne dla umożliwienia realizacji inwestycji związanej z eksploatacją złoża gipsu.

W celu ochrony udokumentowanych złóż kopalin na rysunku Planu wskazano obszar udokumentowanego złoża gipsów „Uników-Galów” (id złoża: 21257). Ponadto, wprowadzono tereny górnictwa i wydobywania (1G-4G), w obrębie których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jak np. nakaz zachowania pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi czy nakaz prowadzenia na terenie 1G eksploatacji złoża zgodnie z koncesją i planem ruchu zakładu górniczego oraz przewidywaną strefą bez robót strzałowych. Na terenach od 2G do 4G ustalono zakaz lokalizowania budynków.

Plan uwzględnia potrzebę wprowadzenia ustaleń mających na celu zmniejszanie podatności na zmiany klimatu m.in. poprzez: obowiązek zachowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony powietrza, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych, ustalenia z zakresu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód, nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej występujących w obszarze gruntów zmeliorowanych czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy.

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

Na rysunku Planu wskazano występujący w jego granicach park podworski, który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a także ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, mającą na celu zachowanie utrzymania walorów kulturowych, kompozycyjnych i przyrodniczych zabytkowego założenia ww. parku. W granicach zabytkowego parku oraz w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady ochrony: zachowanie kompozycji parku w odniesieniu do szpalerów i alei drzew, istniejących stawów, miejsca po dworze i budynkach gospodarczych oraz części zagospodarowanej jako sad, zakaz zasypywania istniejących stawów oraz utrzymanie charakteru parku w formie łąki kwietnej ze starodrzewem. W celu dodatkowej ochrony konserwatorskiej ww. zabytku na terenie 4G wprowadzono zakaz lokalizowania budynków.

Na obszarze Planu brak jest obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

1.1.6. 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.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";
- 2) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej;
- 3) wskazanie na rysunku Planu strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia gp280PE, w zasięgu której w przypadku zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejącej zabudowy obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze całego Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, 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 dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków.

1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, telekomunikacji, sieci wodociągowej i gazowej.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. terenu górnictwa i wydobywania, terenu zabudowy zagrodowej czy terenu zielni urządzonej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obszary górnicze. Występuje jednak udokumentowane złożo gipsów „Uników-Galów” (id złoża: 21257). Plan ustala dla niego funkcję górnictwa i wydobywania, przy czym nakazuje prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z koncesją i planem ruchu zakładu górnictwa oraz przewidywaną strefą bez robót strzałowych, a także ustala dla nakaz prowadzenia sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych wraz z postępowaniem robót górniczych w kierunku wodnym, leśnym lub rolnym. Ponadto, cały obszar Planu zlokalizowany jest w zasięgu terenu górnictwa „Borków II” (nr w rejestrze: 6/1/15), ustanowionego w dn. 25.11.2025 r. koncesją Nr 2/2025 Ministra Klimatu i Środowiska (znak: DGL-WKS.761.24.2025.MKr.11) dla złoża gipsów mioceńskich „Borków-Chwałowice” położonego poza obszarem Planu.

Na obszarze Planu nie obowiązuje obecnie żaden akt prawa miejscowego.

1.1.8. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi. 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.

1.1.9. 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.

1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) umożliwienie eksploatacji złoża gipsu;
- 2) zapewnienie dogodnego dojazdu do terenów górnictwa i wydobywania;
- 3) nakaz prowadzenia sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych wraz z postępowaniem robót górniczych;
- 4) ochronę wartości przyrodniczych;
- 5) ochronę wartości kulturowych i krajobrazowych.

1.1.11. 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. Przy czym, w celu ochrony części gruntów rolnych chronionych, na obszarach zlokalizowanych w obrębie stref wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami: A oraz od C do G na terenie 2RN, H na terenie 4RN, I oraz K na terenie 5RN, B na terenie 1ZN oraz J na terenie 4ZN wprowadzono zakaz sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

1.1.12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 3) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy na etapie konsultacji społecznych;
- 4) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego;
- 5) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pińczowie, w gazecie "Echo regionu", na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pińczowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie (tj. wywieszenie w widocznym miejscu w pobliżu terenu objętego sporządzanym Planem – na terenie sołectwa Uników).

1.1.13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

- 1) ogłosił przez obwieszczenie w dniu 30 sierpnia 2024 r. oraz w miejscowej prasie w dniu 6 września 2025 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) sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
- 7) przedłożył projekt planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania, a następnie uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia dla projektu Planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści. Wprowadzone do projektu Planu zmiany skutkowały potrzebą ponownego uzgodnienia dokumentacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, Geologiem wojewódzkim oraz Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska. Ponowne uzgodnienie skutkowało pozytywnymi stanowiskami ww. instytucji;
- 8) wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie 26,8823 ha gruntów rolnych klasy bonitacyjnej IIIa i IIIb na cele nierolnicze lub nieleśne położonych w gminie Pińczów (obręb Uników i Chrabków), w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 9) ogłosił w dniu ... o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od ... 2026 r. do ... 2026 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: ...) oraz prowadzenie punktu konsultacyjnego (termin: ...). Spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny zorganizowano po godzinach pracy urzędu.

Prace związane ze sporządzeniem Planu oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – kolejne etapy w toku.

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

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Obszar Planu zlokalizowany jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

1.1.15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w usteniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

1.1.16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej:

Realizacja Planu uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie części terenów, zgodnie ze stanem istniejącym oraz ich predyspozycjami, pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Dzięki temu rozwój działalności rolniczej na części obszaru objętego Planem pozostanie możliwy (choć w mniejszym zakresie niż dotychczas z uwagi na przeznaczenie części gruntów pod tereny górnictwa i wydobywania), a wprowadzone ustalenia przyczynią się do ochrony terenów rolniczych przed niekontrolowaną urbanizacją.

W Planie usankcjonowano również istniejącą zabudowę zagrodową, przy czym dla terenu 2RZM dopuszczono wyłącznie możliwość przebudowy, remontu, bieżącej konserwacji, montażu lub rozbiórki istniejących budynków w zakresie zabezpieczającym techniczne funkcjonowanie budynku i spełnienie niezbędnych wymogów z zakresu potrzeb bytowych mieszkańców.

Uwzględniając powyższe, Plan odpowiada na potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej, zapewniając stabilne warunki dla prowadzenia działalności rolniczej.

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 mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele związane z górnictwem i wydobywaniem oraz zabudową zagrodową.

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

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

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

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach terenu dominują grunty rolne, pastwiska, sady, łąki, nieużytki rolnicze i zadrzewienia śródpolne. Ponadto, w jego zachodniej części zlokalizowane jest gospodarstwo mieszkaniowe. Wprowadzone w Planie ustalenia dot. funkcji zagospodarowania terenu wynikają wprost ze struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonej w Studium i istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

W odległości ok. 766 m w linii prostej na południe od południowej granicy Planu występuje przystanek publicznego transportu zbiorowego (autobusowy). Co więcej, obszar Planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Powyższe pozwala przyjąć, że spełniony został warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna terenu 1RZM, zgodnie z ustaleniami Planu, odbywać się będzie poprzez drogę gminną nr 365004T zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu miejscowego, a terenu 2RZM poprzez teren 1KDD (w obu przypadkach zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych). Natomiast dla terenów oznaczonych symbolem G ustalono obsługę komunikacyjną poprzez gminną nr 365070T zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu miejscowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i teren 1KR.

W zakresie rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, w Planie na terenach 1KDD i 2KDD wprowadzono drogę dla pieszych i drogę dla rowerów jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania.

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, przyjętej uchwałą nr XLVII/487/2022 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 27 października 2022 r. (dalej: Analiza).

Analiza wykazała, iż "Wskazane jest objęcie planami całej gminy (w tym aktualizację miejscowych planów w miarę potrzeb) z naciskiem na sołectwa z tendencją rozwojową oraz odznaczającą się zainteresowaniem potencjalnych inwestorów". Ponadto, zaproponowano sukcesywne sporządzanie planów miejscowych, zgodnie z zapisami Studium. Co istotne, w obrębach Uników i Chrabków w latach 2016-2022 wydawane były decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy, co świadczy o ruchu inwestycyjnym w tych obszarach.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Miasta i Gminy Pińczów przystępując do sporządzenia Planu, nie naruszył ustaleń ww. uchwał 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:

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do zwiększenia dochodów Gminy, przede wszystkim poprzez wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty eksploatacyjnej związanej z wydobywaniem. Nie przewiduje się natomiast uzyskania dochodów związanych z obrotem nieruchomościami gminnymi, podatkiem od czynności cywilnoprawnych ani opłatami adiacenckimi.

Szacuje się, że roczny wpływ do budżetu Gminy z tytułu opłaty eksploatacyjnej może wynieść ok. 846 tys. zł, przy założeniu, że roczna wielkość wydobycia gipsu nie przekroczy 500 tys. ton – przy większym wolumenie wydobycia wpływ ten może być odpowiednio wyższy. Podatek od nieruchomości będzie natomiast naliczany przez cały okres prowadzenia działalności górniczej, aż do zakończenia procesu rekultywacji terenu. Szacowany okres eksploatacji wynosi ok. 35 lat.

Jednocześnie nie prognozuje się, aby realizacja ustaleń planu generowała wydatki gminy związane z realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W ujęciu długookresowym, w perspektywie 10 lat od dnia uchwalenia Planu, szacuje się, że skumulowana wartość bieżąca netto (NPV) może wynieść około 6,8 mln zł, co wskazuje na potencjalnie dodatni efekt finansowy dla budżetu gminy. Należy jednak mieć na uwadze, że część zdarzeń stanowiących podstawę powyższych prognoz może nie wystąpić.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o 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, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcie oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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