

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOGOSZCZU**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r., poz. 553), w związku z uchwałą Nr XXV/220/21 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz dla nieruchomości położonych na terenie części sołectwa Wola Tesserowa oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz – zmiana studium”, uchwalonego uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005 r., z późn. zmianami, Rada Miejska w Małogoszczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, obejmującą nieruchomości o powierzchni ok. 5,6540 ha, zwaną dalej „planem”.

**§ 2.** Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz niżej wymienionych załączników, będących integralną częścią uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie,
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy,
- załącznik Nr 4 - dane przestrzenne.

**§ 3. 1.** Opracowanie niniejszego planu jest realizacją Uchwały Nr XXV/220/21 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, uchwalonego Uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006 r., obejmującej nieruchomości położone na terenie części sołectwa Wola Tesserowa.

2. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w granicach określonych w § 2, uwzględniającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz - zmiana studium”, uchwalonym Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005r., z późn. zmianami, w tym zmianą Nr 3 Studium..., uchwaloną Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r., wynikające z potrzeb rozwojowych gminy, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

3. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym, do zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, obejmującego nieruchomości położone na terenie części sołectwa Wola Tesserowa oraz do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, obejmującego nieruchomości położone na terenie części sołectw Mieronice i Złotniki, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

4. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oceniającą rozwiązania przyjęte w planie, został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami 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.

5. Opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, oceniająca skutki ekonomiczne podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Małogoszczu w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz dla nieruchomości położonych na terenie części sołectwa Wola Tesserowa w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną, wykorzystujących energię słoneczną - farmy fotowoltaiczne;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100kW wraz z niezbędnymi technologicznymi i technicznymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, której nie można przekroczyć przy usytuowaniu obiektów budowlanych; przy czym nie dotyczy podziemnej sieci infrastruktury technicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w niniejszym planie jako dominująca forma wykorzystania terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia zakres realizacji przeznaczenia podstawowego;  
**powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez panele fotowoltaiczne, mierzoną w granicach wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi paneli fotowoltaicznych na powierzchnię terenu oraz powierzchnię obiektów i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od najniższego poziomu terenu, w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji, według zasad przyjętych w przepisach odrębnych i określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami budowlanymi do powierzchni działki/terenu inwestycji;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki/terenu;
- 13) **udziale procentowym powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażony w procentach;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 15) **pas technologiczny** - pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, w którym jest ograniczony sposób korzystania z nieruchomości;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 17) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz – zmiana studium”, uchwalonym Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005r., z późn. zmianami, w tym zmianą Nr 3 Studium...., uchwaloną Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny lokalizacji urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi - farmy fotowoltaiczne, oznaczone symbolem **PEF**,
- 2) fragmenty terenów pasa drogowego drogi powiatowej, oznaczony symbolem **KD-L.2**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) strefy ochronne od urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych, których granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PEF;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wysokości obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) tymczasowe sposoby użytkowania terenu;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Na rysunku planu zostały przedstawione oznaczenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy; granice stref wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) pozostałe oznaczenia graficzne określone na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady zapewnienia obsługi infrastrukturą techniczną i drogową, stanowią łącznie ustalenia planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3. Za zgodne z planem uznaje się budowę sieci/obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na terenie objętym planem, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i technologicznych inwestycji.

4. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznaczone liniami rozgraniczającymi, stanowiące fragmenty terenów oznaczonych symbolem KD-L.2, przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej - powiatowej, klasy lokalnej, zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem (oznaczonej symbolem KD-L.2 w obowiązującym planie).

5. Zmiana przepisów odrębnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

6. Dla spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy odrębne.

**§ 8.** Obszary objęte planem stanowią grunty rolne klas RV, RVI i Ps, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Lokalizacja urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100kW - farm fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych terenów farm fotowoltaicznych.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla sieci infrastruktury technicznej.

3. Wysokość urządzeń i obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy urządzeń i obiektów fotowoltaicznych, nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu energii elektrycznej i łączności.

5. W projektach budowlanych projektowanych obiektów budowlanych należy stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne, organizacyjne, w tym instalacje eliminujące niekorzystne oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania terenu inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Projektowany fragment linii elektroenergetycznej na terenie objętym planem przyjmuje się do zachowania, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów objętych planem nie wskazuje się ustaleń związanych z parametrami działek wynikającymi z podziału nieruchomości.

8. W zagospodarowywaniu terenów objętych planem ustala się w szczególności:

1) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

a) tereny objęte ustaleniami planu położone są w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,

b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) W zakresie ochrony przeciwpożarowej:

a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych planem wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą m.in.:

1) zapewnienie właściwych rozwiązań dla rodzaju zabudowy objętej planem,

2) ochronę wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,

3) ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. Tereny objęte planem znajdują się w granicach **Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** (Ch-K OChK), położonego na terenie otuliny Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego, dla którego Uchwałą Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r., zostały wyznaczone granice i zasady ochrony na terenie Obszaru oraz zostały wydzielone strefy krajobrazowe (A,B,C), w tym „strefa C” - na terenie której są zlokalizowane tereny objęte planem - dla której ustalono cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturową.

3. Tereny objęte planem znajdują się w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska SE”** (GZWP), posiadającego opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy dokumentację geologiczną zatwierdzoną decyzją znak: DG kdh/BJ/489-6227/99 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją z dnia 14.07.1999 r.; zmienioną „Dodatkem do dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (GZWP) nr 409 Niecka Miechowska (część SE) w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 Niecka Miechowska (część SE)”” zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-II.4731.131.2015.AJ z dnia 27.04.2016 r. Obszary zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość.

4. W granicach terenów objętych planem, należy uwzględniać cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zatwierdzonym przez Prezesa Rady Ministrów, na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. oraz cele zawarte w Ramowej Dyrektywie Wodnej 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, wraz z przyjętym przez Radę Ministrów Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stanowiącym aktualizację dotychczasowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze Wisły.

5. Na obszarach objętych planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, t.j:

- 1) tereny parków krajobrazowych i rezerwatów;
- 2) tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych  
W granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie określa się zasad ich kształtowania.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Tereny objęte planem znajdują się w dalekiej strefie fali uderzeniowej wynikającej z zasięgu zagrożenia wybuchem od eksploatowanego obiektu - Składu Materiałów Wybuchowych - zlokalizowanego na terenie Woli Tesserowej. Przy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych należy spełnić wymagania zawarte w normach dla konstrukcji ogniw fotowoltaicznych spełniających podane w normach obciążenia oraz wymagania określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenów objętych planem nie występują tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, t.j:

- 1) tereny udokumentowanych złóż kopalin mineralnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (krajobrazy priorytetowe nie zostały sporządzone dla województwa świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustala się zasad ochrony).

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. W granicach terenów objętych planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

1. W granicach planu w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wprowadza się ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej i ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej farmy fotowoltaicznej, której granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: PEF.1 i PEF.2.
- 2) Dla projektowanej linii elektroenergetycznej 15 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), w którym wprowadza się zakaz zabudowy budynkami i budowłami o wysokości powyżej 3,0 m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,0 m. Obowiązuje zapewnienie dostępu do linii.
- 3) Dla projektowanego przebiegu sieci gazowej średniego ciśnienia, wyznacza się strefę kontrolowaną w pasie terenu o szerokości pasa terenu – 1,0 m po obu stronach gazociągu. Ograniczenia w gospodarowaniu terenu w obrębie strefy kontrolowanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W granicach terenów objętych planem nie przewiduje się budowy obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej, a zatem realizacja planowanych obiektów budowlanych farm fotowoltaicznych nie wymaga zgłaszania i oznakowania, do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz spełnienia wymagań określonych w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

2. Działalność przedsięwzięć lokalizacyjnych w granicach planu nie może powodować uciążliwości dla zdrowia ludności, a ich oddziaływanie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenów objętych planem.

**§ 16. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W granicach terenów objętych planem, do czasu docelowego zagospodarowania terenów urządzeniami i obiektami fotowoltaicznymi, przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenów, wynikające z funkcji.

**§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, z terenu drogi powiatowej Nr 0152T (odcinek drogi Mieronice-Karsznice), wyznaczonej i oznaczonej symbolem KD-L.2 w obowiązującym planie miejscowym do przebudowy, na parametrach drogi klasy lokalnej, której fragmenty terenów planowane na poszerzenie pasa drogowego znajdują się w granicach terenu niniejszego planu i zostały oznaczone symbolem KD-L.2.

2. Na terenach farm fotowoltaicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe, nie mniej niż jedno miejsce na jednego zatrudnionego do obsługi urządzeń.

3. Tereny farmy fotowoltaicznej nie wymagają ustaleń w zakresie:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych (przedstawione odcinki projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na rysunku planu stanowią ciągłość wyznaczonej sieci kanalizacji sanitarnej w obowiązującym planie będącym przedmiotem zmiany),
- 2) dostawy gazu (przedstawione odcinki projektowanego gazociągu średniego ciśnienia na rysunku planu stanowią ciągłość wyznaczonego gazociągu w obowiązującym planie będącym przedmiotem zmiany),
- 3) zaopatrzenia w ciepło,

4) obsługi telekomunikacyjnej - stacjonarnej (tereny znajduje się w zasięgu dostępnych na rynku operatorów sieci telefonii komórkowej).

4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej projektowanej poza granicami planu lub dowożona beczkowozami.

5. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 2) budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia i sieci niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz strefą technologiczną, zostały wskazane na rysunku planu.

6. Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, w sposób określony w obowiązujących przepisach odrębnych.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej związanej z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi - farmy fotowoltaiczne, o pow. ok. 5,5840 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem PEF, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – lokalizacja urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technologicznymi, stacjami transformatorowymi i liniami elektroenergetycznymi, towarzyszącymi lokalizacji farmy fotowoltaicznej.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne** – lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym m.in. komunikacji wewnętrznej, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących całość techniczno-użytkową farmy fotowoltaicznej.
- 3) Wyznacza się strefy ochronne terenów farm fotowoltaicznych, których granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolem PEF. W obszarze stref ochronnych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, w tym obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy - 10,0 m, od linii rozgraniczającej teren drogi (KD-L.2) zlokalizowanej na obrzeżach terenów objętych planem, określoną na rysunkach planu, która dotyczy usytuowania konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi do produkcji energii elektrycznej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.
- 2) odległość lokalizacji konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi od granicy terenu działek sąsiednich, nie mniejsza niż 3,0 m;
- 3) odległość lokalizacji konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi i obiektów towarzyszących od granicy terenu drogi gruntowej o nr ewid. 142, nie mniejsza niż 3,0 m;
- 4) wysokość konstrukcji dla paneli fotowoltaicznych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji, w dostosowaniu do technologii, nie większa niż 8,0 m;
- 5) wysokość dla obiektów kubaturowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w tym kubaturowych stacji transformatorowych - nie większa niż 5,0 m;
- 6) dla obiektów kubaturowych związanych z farmami fotowoltaicznymi, w tym kubaturowych stacji transformatorowych, ze względu na specyfikę obiektów, nie określa się: ilości kondygnacji, rodzaju dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 7) dla infrastruktury technicznej, w tym projektowanego odcinka sieci elektroenergetycznej napowietrznej, w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych dla tego rodzaju zabudowy;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 85%;



9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 85%;

10) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 10%.

11) ogrodzenia terenów farm fotowoltaicznych wyłącznie ażurowe z siatki metalowej lub siatki z tworzywa sztucznego, w tym z siatki w formie paneli, umożliwiające swobodne przemieszczanie zwierząt.

3. Panele fotowoltaiczne należy usytuować tak, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych; obowiązuje zastosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, tereny do zabudowy farmami fotowoltaicznymi:

1) PEF.1 – o pow. ok. 1,9435 ha, teren urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej - farma fotowoltaiczna;

2) PEF.2 – o pow. ok. 3,6405 ha, teren urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej - farma fotowoltaiczna.

5. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §17.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, zawarte w Rozdziale II, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

§ 19. W granicach terenów objętych planem wyznacza się w liniach rozgraniczających fragmenty terenów o szerokości ok. 3,5 m - każdy, na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej nr 0152T Mieronice - Karsznice, o łącznej pow. ok. 0,0700 ha (droga zlokalizowana poza granicami planu):

1) KD-L.2 (w sąsiedztwie terenu PEF.1) – o pow. ok. 0,0265 ha,

2) KD-L.2 (w sąsiedztwie terenu PEF.2) – o pow. ok. 0,0435 ha.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy szczególne**

§ 20. Dla terenów objętych planem, obejmujących nieruchomości położone na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

#### **Rozdział 5.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Małogoszcz

§ 22. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Michał Borowski**

**RADCA PRAWNY**

**mgr Wiesław Zagada**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Burmistrza Miasta i Gminy Małogoszcz**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa.**

Do projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia.....2023 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalając zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym zmianą części miejscowego planu..., przewiduje realizację:

- a) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiącej zadania własne gminy, której realizacja nastąpi w ramach zkanalizowania całego obszaru zlokalizowanego w granicach planu jako i poza jego granicami, przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, jako zadanie inwestycyjne ujęte w uchwalonym budżecie gminy Małogoszcz;
- b) linii elektroenergetycznej 15kV, gazociągu średniego ciśnienia i fragmentu pasa drogowego drogi powiatowej, nie stanowiących zadań własnych gminy a ich realizacja wynika z regulacji określonych w przepisach odrębnych.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. a, finansowana będzie stosownie do obowiązujących przepisów o finansach publicznych: w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, środki i fundusze Unii Europejskiej oraz ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia ..... 2023 r.

Załącznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem**.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;**

W planie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w szczególności:

- zasady lokalizacji urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW - farm fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych wokół zespołów ogniw fotowoltaicznych - terenów farm fotowoltaicznych;

- wysokości projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych farm fotowoltaicznych;
- wymagania w zakresie realizacji ogrodzeń;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia, gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu.

Parametry terenów objętych zmianą planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w granicach planu.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniającego właściwą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Małogoszcz.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Ustalenia planu dotyczą obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w zakresie instalacji fotowoltaicznych, a zatem wymagania związane z walorami architektonicznymi i krajobrazowymi wynikają z przepisów odrębnych w zakresie tego rodzaju zabudowy.

#### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

W § 10 plan zostały określone ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, określające w szczególności:

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań dla planowanego rodzaju zabudowy, ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami

elektromagnetycznymi, gospodarki wodnej i ściekowej, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych

- zasady gospodarowania w granicach Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK),

- konieczność ochrony wód, w tym ochrony zasobów wód podziemnych: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;

- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,

- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;**

W powyższym zakresie, w planie znajdują się ustalenia umieszczone w poszczególnych rozdziałach planu, określające: dopuszczalne normy hałasu dla terenów zlokalizowanych w granicach planu; odległości lokalizacyjne od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, ograniczenia spowodowane projektowaną siecią gazu średniego ciśnienia.

Ustalenia planu wprowadzają szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie i ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach farm fotowoltaicznych, których granice są tożsame ze strefami ochronnymi farm fotowoltaicznych.

Tereny objęte planem znajdują się w dalekiej strefie fali uderzeniowej wynikającej z zasięgu zagrożenia wybuchem od eksploatowanego obiektu - Składu Materiałów Wybuchowych - zlokalizowanego na terenie Woli Tesserowej. Przy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych należy spełnić wymagania zawarte w normach dla konstrukcji ogniw fotowoltaicznych spełniających podane w normach obciążenia oraz wymagania określone w przepisach odrębnych.

Tereny objęte planem znajdują się poza: terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

Krajobrazy priorytetowe nie zostały sporządzone dla województwa świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

Ustalenia planu zawierają wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa, które obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 miejsce na jednego zatrudnionego do obsługi obiektów i urządzeń fotowoltaicznych.

Nie przewiduje się wyznaczenia na terenie planu miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (osób niepełnosprawnych), wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynniki takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i będące w zasięgu do realizacji, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.



Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się obniżenia walorów ekonomicznych przestrzeni tj. wartości nieruchomości.

Ogółem, teren objęty planem stanowi powierzchnię ok. 5,654 ha i obecnie jest to teren niezabudowany. Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza funkcję rozwojową produkcyjno – usługową związaną z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych farm fotowoltaicznych;

Uchwalenie zmiany części miejscowego planu... nie wywołuje skutków związanych z obciążeniami finansowymi dla gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i drogowej - dla potrzeb planowanych farm fotowoltaicznych - jako zadań własnych gminy. Niewielkie fragmenty terenów, zostały wyznaczone w granicach zmiany planu i oznaczone symbolem KD-L.2 jako poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 0152T, zlokalizowanej poza granicami objętymi zmianą planu, nie będącej w zarządzie gminy.

Tereny objęte zmianą planu gwarantują swobodną lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, mającą na celu zrealizowanie przez inwestora niezbędnego programu inwestycyjnego.

Zmiana planu została dostosowana do ustaleń określonych w zmianie Nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, uchwalonej Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie terenów na cele rozwojowe związane z energią odnawialną przyjazną dla środowiska.

Wprowadzona w granicach zmiany planu funkcja rozwojowa związana z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie powoduje obniżenia wartości nieruchomości, lecz powoduje wzrost wartości nieruchomości.

#### **7) prawo własności;**

Tereny objęte zmianą miejscowego planu stanowią własność prywatną.

Układ komunikacyjny obsługujący tereny objęte zmianą planu jest zlokalizowany na ich obrzeżach i jest w zarządzie Powiatu Jędrzejowskiego.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych w planie symbolami PEF.1 i PEF.2 od strony północno-wschodniej, występuje droga powiatowej Nr 0152T (odcinek drogi Mieronice-Karsznice), której planowany fragment pasa drogowego granicach zmiany. Droga powiatowa Nr 152T w obowiązującym planie z 2006 r. będącym przedmiotem zmiany, została oznaczona symbolem KD-L.2 i przewidziana do przebudowy, na parametrach drogi klasy lokalnej.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

W zakresie obronności i bezpieczeństwa ustalenia planu wskazują spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **9) potrzeby interesu publicznego;**

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy podkreślić, że sporządzona zmiana planu zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do działalności określonej w obowiązującym planie, związanej z produkcją energii elektrycznej o mocy powyżej 100kW -

farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Tereny objęte zmianą planu, w zakresie lokalizacji farm fotowoltaicznych wynikają z wcześniej zgłoszonych wniosków do zmiany Nr 3 Studium... przez właścicieli działek i potencjalnych inwestorów. Wprowadzona zmiana planu jest realizacją ustaleń określonych w uchwalonej zmianie Nr 3 Studium...

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

W § 17 planu zostały określone ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, z terenu drogi powiatowej Nr 0152T (odcinek drogi Mieronice-Karsznice), wyznaczonej i oznaczonej symbolem KD-L.2 w obowiązującym planie miejscowym zlokalizowanej północno-wschodnie części terenów objętych zmianą planu.

Tereny farm fotowoltaicznych nie wymagają ustaleń w zakresie:

- odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych i technologicznych,
- dostawy gazu,
- zaopatrzenia w ciepło,
- obsług telekomunikacyjnych stacjonarnych (teren znajduje się w zasięgu dostępnych na rynku operatorów sieci telefonii komórkowej).

W zakresie pozostałej infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci poza granicami planu lub dowożonej beczkowozami,
- dostawę energii elektrycznej przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia i sieci niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przebieg projektowanego odcinka linii 15 kV wraz ze strefami technologicznymi, na terenie PEF.1 (działka nr ewid. 133), został wskazany na rysunku planu.
- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, w sposób określony w przepisach odrębnych

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna dotycząca sporządzanego projektu zapewniała udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Małogoszcz uchwały Nr XXV/220/21 z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, uchwalonego Uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006 r., obejmującej nieruchomości położone na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których zmiana planu dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP.

**W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany części miejscowego planu wraz z prognozą, nie wpłynęły żadne wnioski/pisma od społeczeństwa.**

**Kolejnym etapem udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej związanej z planem jest wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.**

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz,



uchwalonego Uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006 r., na terenie części sołectwa **Wola Tesserowa**, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których zmiana planu dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP, z informacją o możliwości udziału w wyłożeniu i publicznej dyskusji nad rozwiązaniami określonymi w planie.

Informacja dotyczyła również terminu i sposobu zgłaszania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy, oraz określała termin publicznej dyskusji na rozwiązaniach określonych w planie.

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych, tj. wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą od dnia 28.11.2022 r. do 27.12.2022 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 19.12.2022 r., terminem składania uwag do projektu planu oraz uwag i wniosków do prognozy do dnia 10.01.2022 r., nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski wymagające rozstrzygnięcia o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

#### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, uchwalonego Uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006 r., na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

#### **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;**

Tereny objęte zmianą planu, zaopatrywany będzie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami objętymi planem lub dowożoną beczkowozami. Plan nie przewiduje zaopatrzenia w wodę ludności.

#### **Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*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.*

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz - zmiana studium”, uchwalonym Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005r., z późniejszymi zmianami, w tym zmianą Nr 3 Studium..., uchwaloną Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r., wynikające z potrzeb rozwojowych gminy, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w zmianie planu i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... z późn. zm, w tym zmianie Nr 3 Studium... oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie opracowania w szczególności zmiany Nr 3 Studium... .

**Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne nowe wnioski i uwagi dotyczące przedmiotowego terenu pod kątem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu.**

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania: - „Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, w granicach części terenu sołectwa Wola Tesserowa oraz do zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach części terenu sołectw Mieronice i Złotniki”;

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa;



- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, stanowiąca szczegółowe analizy wynikające z opracowania zmiany planu.

W trakcie procedury planistycznej projekt zmiany części Miejscowego planu..., został poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany planu oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu.

#### **Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Kierunki rozwoju dla terenów objętych zmianą części Miejscowego planu..., zostały zdefiniowane zmianie Nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz - zmiana studium, uchwalonej Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r., która m.in. na terenie części sołectwa Wola Tesserowa wskazuje „obszary potencjalnej lokalizacji farm fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obszarem potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu teren.”.

Tereny objęte zmianą planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem - poza jego granicami - co zapewnia obsługę komunikacyjną terenów i nie powoduje konieczności budowy dodatkowych dróg dojazdowych, uwzględniając potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

W granicach objętych planem, zostały wyznaczone dwa fragmenty terenów - oznaczone w zmianie planu symbolem KD-L.2 - na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 0152T, zlokalizowanej w sąsiedztwie planu, której parametry zostały określone w obowiązującym planie i zapewniają bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Usytuowanie terenów do lokalizacji farm fotowoltaicznych, w bezpośrednim sąsiedztwie układu komunikacyjnego, zlokalizowanego poza granicami objętymi zmianą planu, pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

#### **Ad 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz datą uchwały rady gminy o której mowa w art. 32 ust. 2;**

*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt ... 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.*

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie Miasta i Gminy Małogoszcz, została sporządzona analiza aktualności tych dokumentów wraz z jej wynikami i przyjęta Uchwałą Nr VI/45/19 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz wraz ze zmianami oraz aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Małogoszcz.

Tereny objęte planem, uwzględniają rozwiązania przyjęte w Studium...ze zmianami oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

Tereny objęte zmianą planu zostały wprowadzone zmianą Nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz, uchwaloną Uchwałą Nr 22/225/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 października 2017 r., która wprowadziła na terenie sołectw *Mieronice, Wola Tesserowa i Złotniki „obszary potencjalnej lokalizacji farm fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obszarem potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu teren.”.*

Sporządzona zmiana części miejscowego planu jest zgodna z wynikami sporządzonej analizy aktualności dokumentów planistycznych na terenie gminy Małogoszcz.

### **Ad 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzenie i uchwalenie zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa, będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy.

Realizacja zabudowy produkcyjnej, związanej z infrastrukturą techniczną i jej eksploatacją - urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych - nie wymaga nakładów finansowych z budżetu gminy.

Występująca w granicach planu projektowana infrastruktura techniczna (odcinek sieci kanalizacji sanitarnej, gazowej i linia energetyczna 15 kV) oraz fragmenty pasa drogowego drogi powiatowej, wynikają z poprzedniej edycji planu. Jedynie sieć kanalizacji sanitarnej należy do zadań własnych gminy i może być zrealizowana w ramach kompleksowego projektu kanalizacji miejscowości.

Farmy fotowoltaiczne nie wymagają pełnej infrastruktury technicznej, za wyjątkiem realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, które podlegają regulacjom prawnym, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje powstania obowiązku gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i drogowej możliwej do realizacji w granicach objętych zmianą planu.

W wyniku zmiany planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości oraz może wystąpić możliwość uzyskania przez gminę renty planistycznej, która powstałaby w wyniku sprzedaży działek objętych niniejszą zmianą planu v okresie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany części miejscowego planu dla budżetu gminy zostały określone w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu...”, która jednak stanowi przybliżony wariant finansowy realizacji zmiany planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach, wysokości wskaźników podatkowych, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń zmiany planu.

### **Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia zmiany planu, stanowią:**

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu;

**Dla przedmiotowej zmiany planu przewiduje się wzrost podatku od gruntów oraz podatki od obiektów budowlanych.**

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia zmiany planu. Opłata planistyczna naliczana jest w wysokości nie wyższej niż 20% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu.

**Dla przedmiotowej zmiany planu została przyjęta jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości przy sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany miejscowego planu, w wysokości:**

- > 20% dla terenów oznaczonych symbolem PEF;
- > dla terenów oznaczonych symbolem KD-L.2, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, rozbudowy infrastruktury technicznej, urządzenia dróg;
- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych;
- podatek związany z obrotem nieruchomościami od czynności cywilno-prawnych.

**Powyższe podatki w części nie występują a w części ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste odstępstwa od ich zastosowania, zostały pominięte w prognozie finansowej.**

**Potencjalne koszty gminy mogą stanowić:**

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu:

> korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art. 36 ust.1);

> następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j.w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3);

**W granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującą obciążeniami określonymi wyżej.**

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych

- gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod drogi i inne lokalne cele publiczne;

**W granicach zmiany planu gmina nie przewiduje wykupu terenu pod układ komunikacyjny. Wykup fragmentów terenów wyznaczonych w zmianie planu na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej KD-L.2, należy do zarządzającego drogą powiatową.**

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy,

**W granicach zmiany planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej jako zadań własnych gminy, z uwagi iż farmy fotowoltaiczne nie wymagają pełnej infrastruktury technicznej, za wyjątkiem realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, które podlegają regulacjom prawnym ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w tego rodzaju infrastrukturę techniczną realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane ze środków budżetu gminy.**

Wskazane w ustawie Prawo energetyczne, zadania własne gminy finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

**Na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji oświetlenia drogowego.**

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości;

**W celu określenia podstaw do wyliczenia podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen i naliczenia podatków.**



Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego północno – wschodnią część gminy Małogoszcz, na terenie części sołectwa Wola Tesserowa dla budżetu gminy, wykonano w ramach sporządzania niniejszej zmiany planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu...”, która stanowi jednak, jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach prawa, wysokości wskaźników podatkowych, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń zmiany planu.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przygotowała  
Justyna Mendelska  
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska Rolnictwa  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości