

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja,
dla terenu w obrębie Łaźniki

Uchwałą nr IX/67/2011 z dnia 23 września 2011 r. Rada Gminy Złotoryja uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu biogazowni rolniczej dla terenu działki nr 207, obręb Łaźniki. Zapisy planu nie dopuszczają zagospodarowania innego niż: teren zabudowy i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - biogazownia rolnicza oraz tereny rolnicze. Tak sformułowane przeznaczenie terenu zostało w 2011 r. uznane za zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotoryja, dla terenu działki nr 207 obręb Łaźniki wykazała, iż jako główny kierunek zagospodarowania dla ww. działki ustalono użytkowanie rolne (na niewielkiej części dopuszczono dolesienia). Jednocześnie przedmiotowe studium w punkcie 3.9. Kierunki rozwoju przestrzeni rolniczej i leśnej, zawiera ustalenie:

„W terenach rolniczych położonych poza zasięgiem obszarów zagrożonych wodami powodziowymi dopuszcza się realizację zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarce rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej oraz w gospodarce leśnej.”

Tym samym, inwestycję polegającą na budowie biogazowni rolniczej, niezmiennie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uznano za możliwą do realizacji w trybie ww. zapisu zawartego w studium gminy.

Przedmiotowa biogazownia została realizowana i już funkcjonuje. Inwestor planuje poszerzenie kompleksu o kolejne, spójnie ze sobą powiązane elementy. Planowana jest biometanownia (produkcja biogazu), rozbudowa biogazowni o kolejne obiekty (zwiększenie produkcji prądu), na pozostałej części działki planowane są szklarnie (wykorzystanie ciepła z biogazowni), nowa zabudowa (magazyny, zbiorniki i budynki gospodarcze), obiekty związane z produkcją nawozu (polepszaczka gleby) oraz produkcją peletu (na cele opałowe) w oparciu o poferment z biogazowni. Inwestor planuje również uzupełnienie inwestycji o panele fotowoltaiczne.

Dnia 25 września 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – która w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła m.in. następującą zmianę:

1) w art. 10 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

"2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.";

Tak więc w obecnym stanie prawnym, zaproponowane przez inwestora nowe sposoby zagospodarowania terenu w sąsiedztwie biogazowni, wymagają zarówno zmiany planu miejscowego jak i zmiany ustaleń studium.

W związku z powyższym Rada Gminy Złotoryja w dniu 22 maja 2018 r., podjęła uchwałę nr XXXVIII/419/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, dla terenu w obrębie Łaźniki.

W kolejności, Wójt Gminy Złotoryja przeprowadził następujące procedury wynikające z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedury wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

1. W dniu 27 września 2018 r. w tygodniku „Gazeta Złotoryjska” ukazało się obwieszczenie Wójta Gminy Złotoryja o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, dla terenu w obrębie Łaźniki.
2. Obwieszczenie Wójta Gminy Złotoryja o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu 27 września 2018 r.
3. Zawiadomieniem z dnia 27 września 2018 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.

4. Przy pismach z dnia 27 września 2018 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.
5. W dniu 27 czerwca 2019 r. projekt zmiany studium został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
6. Przy pismach z dnia 3 lipca 2019 r. projekt zmiany studium został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
7. Ogłoszenie Wójta Gminy Złotoryja o wyłożeniu do publicznego wglądu, zmiany studium w formie ujednoliconego projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się w „Gazecie Złotoryjskiej” dnia 26 września 2019 r.
8. Obwieszczenie Wójta Gminy Złotoryja o wyłożeniu do publicznego wglądu zmiany studium, w formie ujednoliconego projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko umieszczono na tablicach ogłoszeń w dniu 26 września 2019 r.
9. Projekt zmiany studium (w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 października 2019 r. do 30 października 2019 r., *zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami odbyła się dnia 16 października 2019 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.*
10. *Do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja ani do prognozy nie wniesiono uwag ze strony osób prawnych i fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.*

W dniu 18 listopada 2015r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz.1777). Art. 41 ww. ustawy o rewitalizacji wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. liczne zmiany w art.10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art.10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt 7). Począwszy od 18 listopada 2015r. w oparciu o ww. analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone od zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art.10 dodano ustępy 5-7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

Jednocześnie art. 41 ww. ustawy o rewitalizacji wprowadził w art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ust. 3a w brzmieniu:

"3a. Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.";

Teren objęty przedmiotową zmianą studium, to działki nr 207/1, 207/2, 221 (część) oraz 210/15 (część) położone w obrębie wsi Łaźniki, ale nowy kierunek zagospodarowania ustalony zostanie wyłącznie dla działek nr 207/1 i 207/2 powstałych w wyniku podziału działki nr 207 na której powstała ww. biogazownia.

Działka nr 221 stanowi zgodnie z wypisem z ewidencji ról, natomiast działka nr 210/15 to pola uprawne. Działki te zostały objęte zmianą studium w celu zweryfikowania nieprawidłowego przebiegu rowu a tym samym granicy terenów sąsiednich przeznaczonych pod zainwestowanie. Pozostałe ustalenia studium dla tych działek pozostaną niezmienione.

W związku z powyższym, mając na uwadze, że określenie nowego kierunku zagospodarowania dotyczy wyłącznie działek nr 207/1 i 207/2 (już częściowo zainwestowanych), konieczność sporządzania analiz, prognoz, obliczeń mających na celu określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) oraz szczegółowej analizy pod kątem oszacowania chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – uznano za nieuzasadnioną.

Wprowadzenie przez ustawodawcę konieczności sporządzania bilansu – miało na celu zahamowanie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę (głównie mieszkaniową) w sytuacji gdy gmina dysponuje znaczącymi rezerwami a nowa zabudowa lokalizowana jest w nieracjonalny

sposób w oddaleniu od istniejących jednostek osadniczych. Bilans dotyczyć więc powinien określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy w szerszym kontekście.

W przedmiotowym przypadku, określenie kierunku zmian w strukturze przestrzennej gminy będzie wynikiem poszerzenia zakresu punktowej inwestycji realizowanej w ramach wspierania proekologicznych rozwiązań w zakresie energetyki z wykorzystaniem rolniczego potencjału gminy. Cała inwestycja bazuje na wielohektarowym gospodarstwie rolnym oraz na zrealizowanej na działce nr 207/2 biogazowni rolniczej. Tym samym sformułowanie na podstawie: analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na poszczególne funkcje zabudowy, **pozostawałoby całkowicie bez związku z dopuszczeniem rozbudowy biogazowni i poszerzeniem zakresu związanej z nią produkcji.**

W związku z powyższym z punktu widzenia gminy, która musiałaby pokryć wysokie koszty sporządzenia bilansu opracowanego dla całej gminy, w sytuacji gdy wynik bilansu pozostanie bez wpływu na możliwość wyznaczenia terenów produkcji – odstąpienie od jego opracowania uznano za w pełni racjonalne. Mając na względzie intencje ustawodawcy wprowadzającego obowiązek bilansu – przyjęto, że odstąpienie od jego opracowania w przedmiotowym przypadku jest zgodne z przepisami.

Zgodnie z ww. dodanym w art.9 ustępem 3a, zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga (...) zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Przedmiotowa zmiana studium została w powyższy sposób opracowana. Nie stwierdzono podstawy prawnej do wprowadzenia nowych ustaleń do tekstu ujednoliconego studium, w tym ustaleń dotyczących określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy w szerszym kontekście oraz w odniesieniu do terenów nie objętych przedmiotową zmianą studium.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 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 - PODSUMOWANIE ZAWIERAJĄCE UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU, przedstawia się następująco:

1. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem zmiany studium.

Przed opracowaniem zmiany studium sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów zmiany studium z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

W przedmiotowym przypadku, określenie kierunku zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wynikiem poszerzenia zakresu punktowej inwestycji realizowanej w ramach wspierania proekologicznych rozwiązań w zakresie energetyki z wykorzystaniem rolniczego potencjału gminy. Cała inwestycja bazuje na wielohektarowym gospodarstwie rolnym oraz na zrealizowanej niedawno biogazowni rolniczej. W związku z powyższym przewidywane oddziaływanie wynikające z realizacji nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz, składów i magazynów, zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych (biometanownia rolnicza, szklarnie oraz inne obiekty) oraz farmy fotowoltaicznej - na poszczególne komponenty środowiska ocenia się jako NIEZNACZNIE NEGATYWNE.

Do studium na potrzeby przedmiotowej zmiany wprowadzono następujące zapisy:

Ustalone w pkt 3.5.2. dla terenów aktywności gospodarczej w tym produkcji: max. wskaźnik zabudowy, max. wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna wielkość działki oraz wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie dotyczą terenu produkcji w Łążnikach wyznaczonego zmianą studium nr 8. Dla terenu aktywności gospodarczej – przemysłowego (produkcyjnego) obejmującego działki nr 207/1 i 207/2, obręb Łążniki, ustala się:

- max. wskaźnik zabudowy – 0,7;
- max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- minimalna wielkość działki – 55 m²;
- wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.

Dla inwestycji planowanych w granicach terenu objętego zmianą studium nr 8, należy zapewnić hydranty nadziemne służące do przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, jak również drogi pożarowe wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Opinie właściwych organów

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi – Postanowienie nr 34/19 przy piśmie ZNS.711.03.02.2019 z dnia 30 lipca 2019 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia przy piśmie WSI.410.308.2019.MS z dnia 22 lipca 2019 r. oraz uzgodnienie przy piśmie WPN.610.66.2019.AR z dnia 18 lipca 2019 r.,
- Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu – opinia przy piśmie DL-DI 7040.30.2019 (DL/L.dz.530/2019r.) z dnia 01.08.2019 r.,
- Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu – zaopiniowano w trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie przedstawiono stanowiska),

2. Zgłoszone wnioski i uwagi

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko – uwag nie wniesiono.

3. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

4. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, brak na etapie sporządzania zmiany studium, możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem. Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71 z późn. zm.) - zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą stanowi w przedmiotowym przypadku przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (powierzchnia powyżej 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody).

Na podstawie 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:

- zgodnie z art.59 – przedsięwzięcie zakwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust.1 ww. ustawy,
- zgodnie z art.63 ust.1 – obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- zgodnie art. 62 ust.1. pkt 3 – w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa się, analizuje oraz ocenia wymagany zakres monitoringu,
- zgodnie z art. 71 ust.2 - uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- zgodnie z art. 82 ust.1 pkt 2 lit.b - w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, właściwy organ, w przypadku gdy z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika potrzeba zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – nakłada obowiązek tych działań;

Skutki realizacji ustaleń zmiany studium i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji zmiany studium, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, dla terenu w obrębie Łaźniki – jest możliwe gdyż procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.