



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 lutego 2025 r.

Poz. 881

UCHWAŁA NR XIII/95/2025 RADY MIEJSKIEJ W CIESZANOWIE

z dnia 31 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt 1 w związku z art. 27b ust. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), po przedłożeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Cieszanowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych – ETAP II, w granicach obrębów Dachnów oraz Cieszanów, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje tereny lokalizacji elektrowni słonecznych o łącznej powierzchni 97,2 ha, w granicach określonych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Część graficzna – rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2, będące integralną częścią uchwały, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lubaczowie w skali 1:2000, określające:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami **1PEF**, **2PEF**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, tj.:

- zwymiarowane odległości;
- oznaczenia dróg poza granicami planu;
- obszary znajdujące się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Cieszanowie 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 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Cieszanowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej) do linii rozgraniczającej terenu; linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu;
- 7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną;
- 8) **infrastrukturze elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obiekty, instalacje, sieci i urządzenia do odbioru, przetwarzania i magazynowania energii elektrycznej, oraz jej wprowadzania do sieci elektroenergetycznych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i jest niezbędne dla prawidłowego i niezawodnego funkcjonowania obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, możliwe do realizacji wraz z przeznaczeniem podstawowym terenu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.):

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego prostopadle do drogi z dopuszczeniem odchylenia od kąta nie większym niż 30°.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 8. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dla terenów, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, dopuszcza się, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi:

- 1) system istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, tj. droga wojewódzka nr 865 relacji Jarosław-Bełzec oraz droga gminna w Dachnowie nr 105032R;
- 2) system istniejących dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w sąsiedztwie poza granicami planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) realizacja sieci i urządzeń systemów wodociągowych dopuszczalna o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) realizacja sieci i urządzeń systemów kanalizacji sanitarnej dopuszczalna o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się realizację sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teledatowych przewodowych i bezprzewodowych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 2) dopuszcza się położenie równoległe z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1PEF, 2PEF**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod tereny elektroenergetyki.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenów – elektrownie słoneczne o mocy powyżej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) infrastruktura techniczna, w tym teletechniczna, oraz obiekty, instalacje i urządzenia towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów;
- 3) dojścia, dojazdy oraz place parkingowe i manewrowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków – 5%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy budynków:
 - a) maksymalny – 0,1;
 - b) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) elektrowni słonecznych – 5,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 5) geometria dachów budynków jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 25° lub w formie dachów płaskich;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 2 dla każdego z terenów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 1PEF z drogi wojewódzkiej bezpośrednio lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie;
- dla terenu 2PEF z drogi gminnej bezpośrednio lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie.

Rozdział 4.

Przepisy szczególne

§ 12. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów, a nadzór nad jej wykonaniem powierza się Komisji Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Cieszanowie

Adam Zaborniak

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI SŁONECZNYCH - ETAP II

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/95/2025 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 31 stycznia 2025 r.

Poz. 881

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

C GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

▲▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

▬ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PEF TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

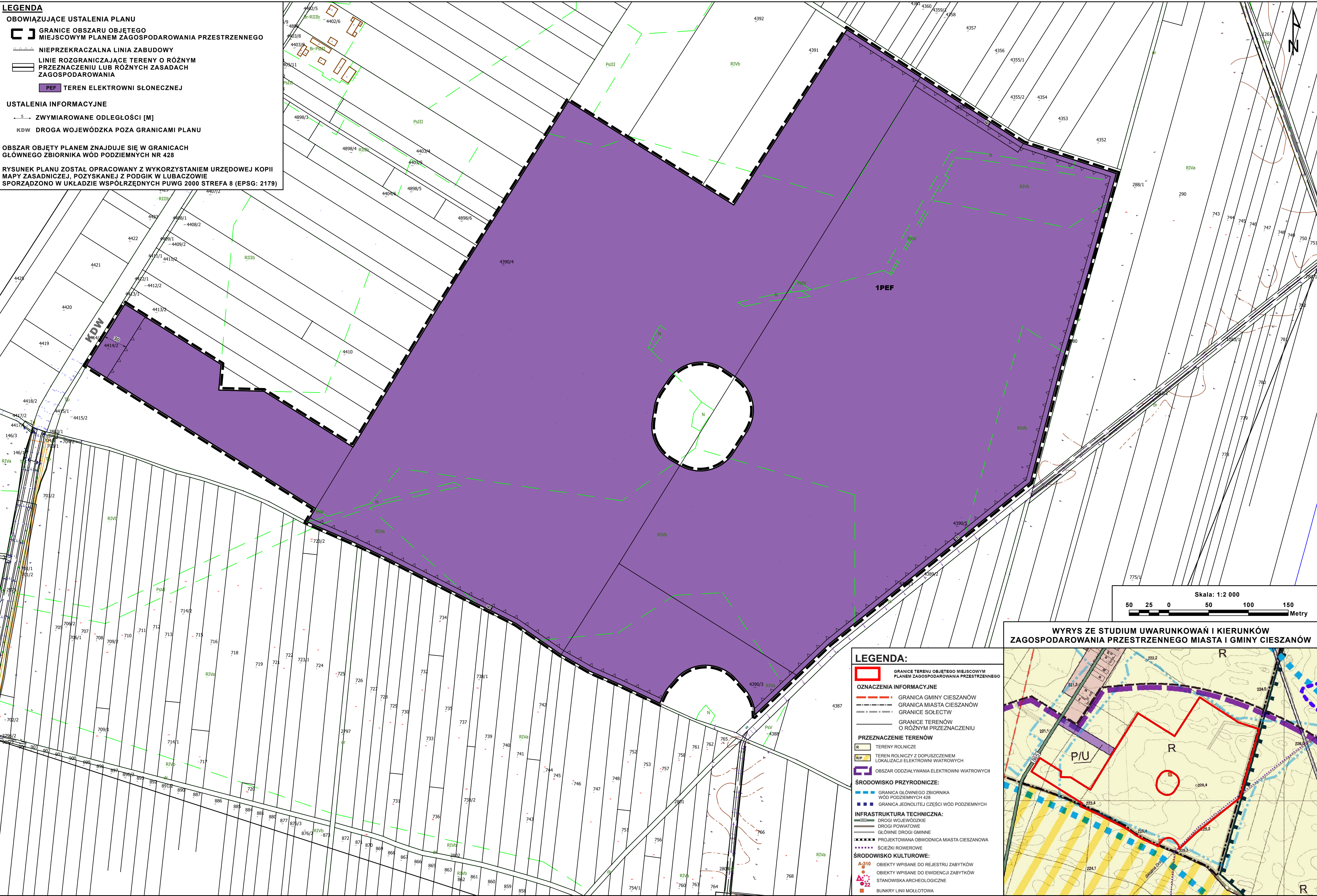
USTALENIA INFORMACYJNE

← 5 → ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI [M]

KDW DROGA WOJEWÓDZKA POZA GRANICAMI PLANU

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428

RYSunek PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, POZYSKANEJ Z PODGIG W LUBACZOWIE SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH PUWG 2000 STREFA 8 (EPSG: 2179)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CIESZANÓW

LEGENDA:

▭ GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

--- OZNACZENIA INFORMACYJNE

--- GRANICA GMINY CIESZANÓW

--- GRANICE MIASTA CIESZANÓW

--- GRANICE SOŁECTW

--- GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

R TERENY ROLNICZE

RIP TEREN ROLNICZY Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

PEF OBSZAR ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

--- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 428

--- GRANICA JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

--- DROGI WOJEWÓDZKIE

--- DROGI POWIATOWE

--- GŁÓWNE DROGI GMINNE

--- PROJEKTOWANA OBWODNICA MIASTA CIESZANOWA

--- SZCZĘKI ROWEROWE

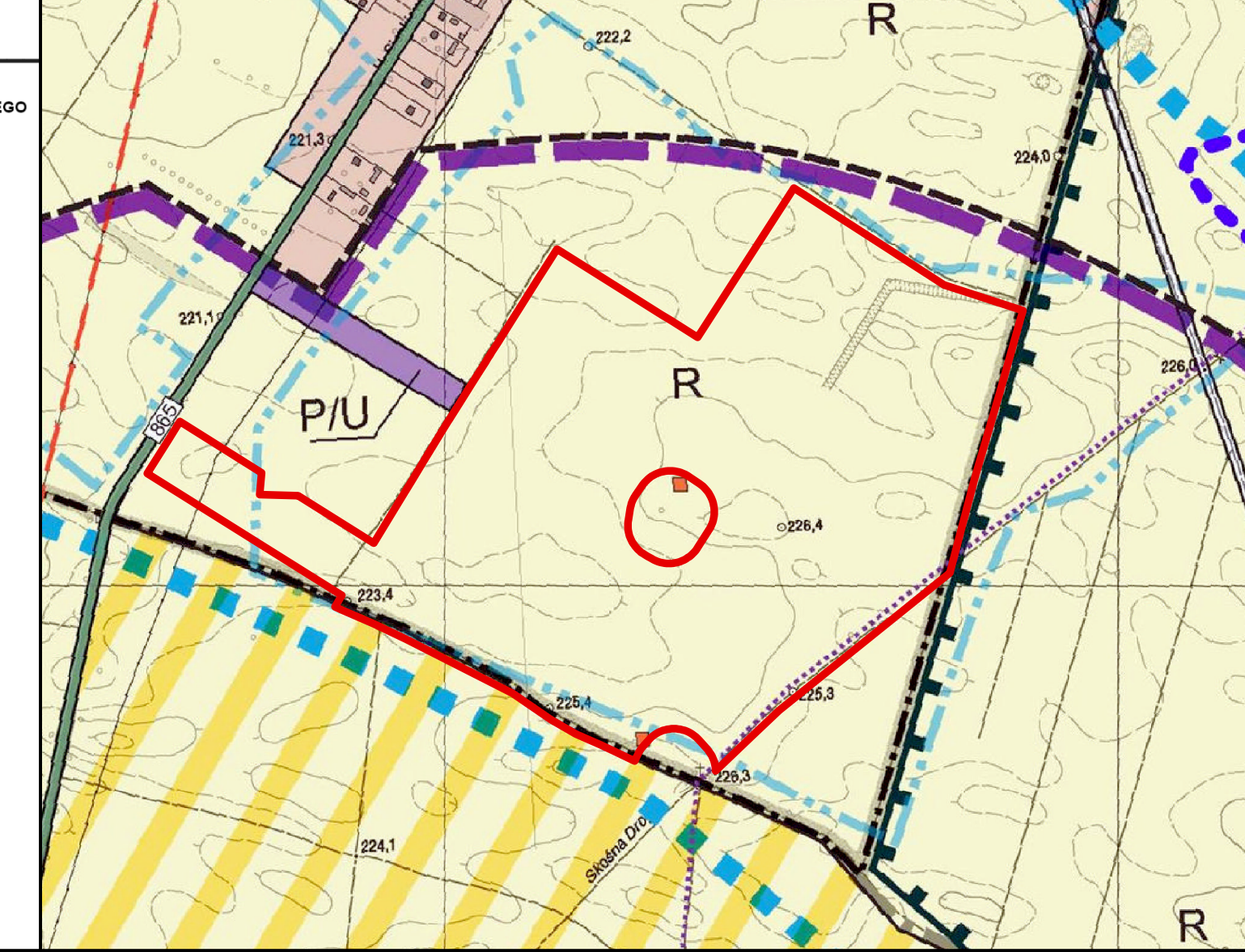
ŚRODOWISKO KULTUROWE:

A310 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

A22 OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

A22 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

■ BUNKRY LINII MOLLATOWA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI SŁONECZNYCH - ETAP II

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/95/2025 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 31 stycznia 2025 r.

Poz. 881

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

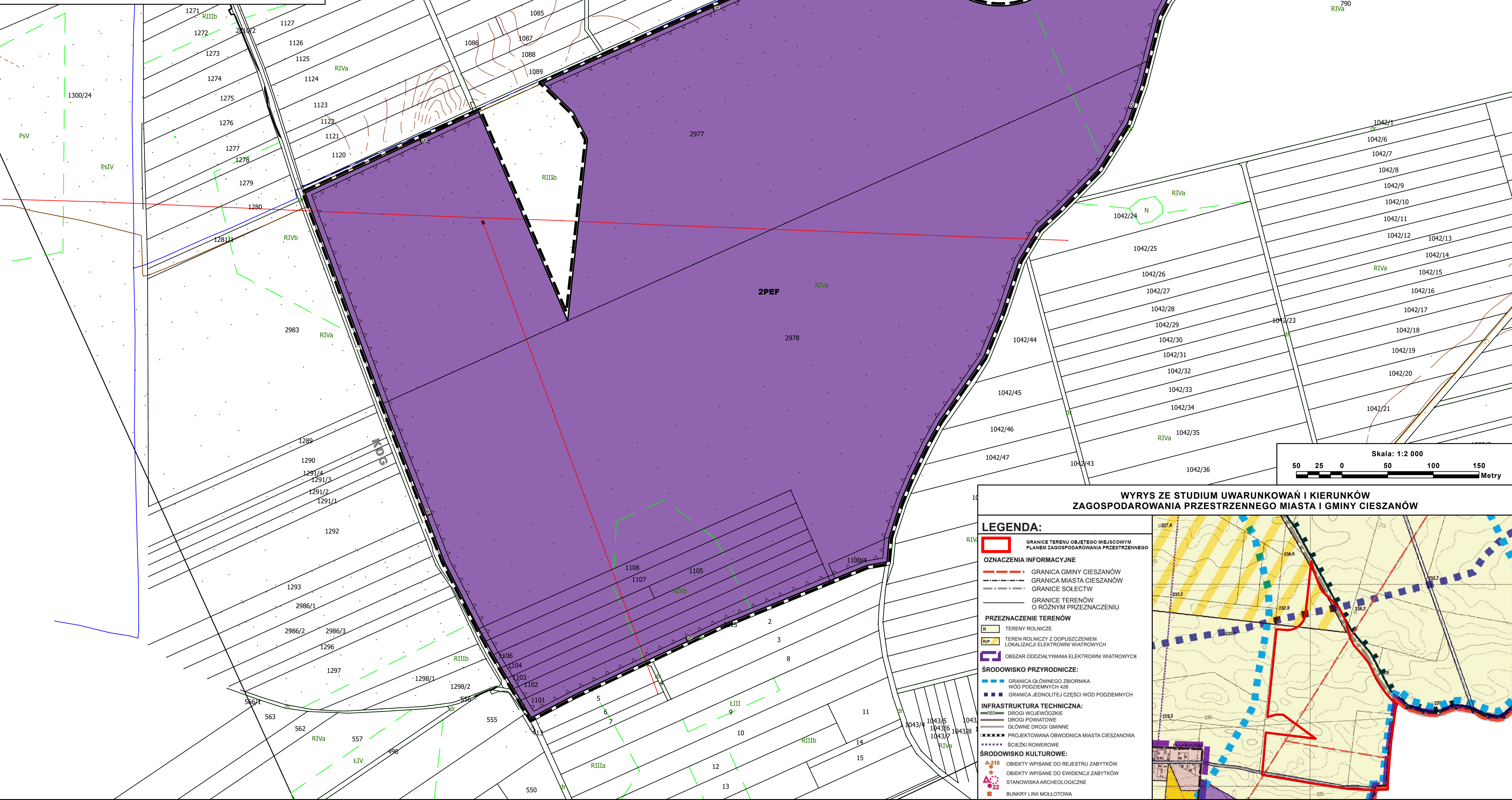
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

USTALENIA INFORMACYJNE

- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI [M]
- DROGA GMINNA POZA GRANICAMI PLANU

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, POZYSKANEJ Z PODGIG W LUBACZOWIE
SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PUWG 2000 STREFA 8 (EPSG: 2179)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CIESZANÓW

LEGENDA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
 - GRANICA GMINY CIESZANÓW
 - GRANICA MIASTA CIESZANÓW
 - GRANICE SOŁECTW
 - GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
 - TERENY ROLNICZE
 - TEREN ROLNICZY Z DOPUSzcZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
 - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**
 - GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 428
 - GRANICA JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE
 - GŁÓWNE DROGI GMINNE
 - PROJEKTOWANA OBWODNICA MIASTA CIESZANÓWA
 - SIECZKI ROZROWNE
- ŚRODOWISKO KULTUROWE:**
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - BUNKRY LINII MOLLÓTOWA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/95/2025
Rady Miejskiej w Cieszanowie
z dnia 31 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Cieszanowie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Cieszanowie zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, objętych ustaleniami planu, nie obciążą budżetu miasta Cieszanów, i pochodzić będzie ze środków znajdujących się w gestii podmiotów zewnętrznych.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi

i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie miasta Cieszanów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/95/2025

Rady Miejskiej w Cieszanowie

z dnia 31 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XIII/95/2025 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych – ETAP II

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). W trakcie opracowania projektu dokumentu ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenia na tablicy i stronach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje, uzyskał pozytywne uzgodnienia. Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu przeprowadzając wymagane obowiązującymi przepisami konsultacje społeczne oraz procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, uwzględniając wymogi interesu publicznego oraz wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celów w nim określonych. Celem niniejszych zmian planistycznych jest umożliwienie realizacji odnawialnych źródeł energii, tj. elektrowni słonecznych, w związku ze złożonymi wnioskami inwestorskimi.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym), wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo jest silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto, sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

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

1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników dla obiektów budowlanych z uwzględnieniem i w dostosowaniu do przedmiotu i specyfiki planu;

- obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

- zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:

- umożliwienie realizacji odnawialnych źródeł energii, niezbędnych dla potrzeb zaopatrzenia ludności w energię elektryczną.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:

- wykluczenie realizacji obiektów budowlanych w jaskrawych barwach, które mogłyby negatywnie kontrastować z krajobrazem.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:

- zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

- obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;

- przeznaczenie terenów na cele nierolnicze obejmujących grunty rolne niskich klas bonitacyjnych R IV-VI;

- brak w granicach planu obszarów udokumentowanych złóż kopalin.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:

- niedopuszczenie do przeinwestowania otoczenia bunkrów linii Mołotowa, znajdujących się poza granicami planu

- w granicach obszarów opracowania brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292).

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (...) - uwzględniono poprzez:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:

- określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;

- przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.

7) prawo własności - uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie w ustaleniach planu, w tym w przeznaczeniu terenów pod zabudowę, dotychczas wydanych decyzji administracyjnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:

- dokonanie uzgodnienia projektu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:

- określenie zasad budowy, modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu;

- dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, stronie BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej oraz elektronicznej;

- ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, na stronie BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej oraz elektronicznej;

- ponowne ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, na stronie BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej oraz elektronicznej, organizacją spotkania otwartego oraz dyżurem projektanta.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:

- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach 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.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:

- brak konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych chronionych klas bonitacyjnych RI-III oraz gruntów leśnych, które w granicach planu nie występują.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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; uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie złożonych wniosków właścicieli gruntów oraz umożliwienie dalszego dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz zachowują równowagę między potrzebami interesów publicznych oraz prywatnych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:

- w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:

- podniesienie standardu obsługi komunikacyjnej przylegających dróg gruntowych, niezbędnych do modernizacji w celu obsługi komunikacyjnej inwestycji objętych planem.

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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:

- granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

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 - uwzględniono poprzez:

- w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią uchwały Nr LIX/85/2018 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Cieszanów wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości, oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych.

Mając na uwadze cel projektu planu, ustalenia dokumentu są w pełni zgodne z wynikami ww. analizy. W świetle wyników analiz, zakłada się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dla określonych inwestycji celowych.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do przedmiotu i celu opracowania dokumentu, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie powodują żadnych negatywnych skutków związanych z utratą wartości nieruchomości, nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, nie skutkują koniecznością wykupu gruntów dla realizacji celów publicznych, jak również nie ustanawiają żadnych obligatoryjnych działań po stronie gminnego samorządu, związanych z prowadzeniem gospodarki wodno-ściekowej.