

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 ład 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 ładu 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Cieszanowie
Adam Zioborniak