

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne, gmina Grodzisko Dolne

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr X/60/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne, gmina Grodzisko Dolne.

Dla części obszaru objętego niniejszą analizą obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte: Uchwałą Nr XLIV/304/98 Rady Gminy w Grodzisku Dolnym z dnia 1998.05.11 w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr 1 do Nr 22 w gminie Grodzisko Dolne, Uchwałą Nr XLIV/305/98 Rady Gminy w Grodzisku Dolnym z dnia 1998.05.11 w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr 23 i Nr 26 do Nr 28 w gminie Grodzisko Dolne, wieś Grodzisko Nowe, Uchwałą Nr XLIV/306/98 Rady Gminy w Grodzisku Dolnym z dnia 1998.05.11 w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr 29 do Nr 32 w Gminie grodzisko Dolne, wieś Grodzisko Górne. Opracowanie przedmiotowego planu przyczyni się do uporządkowania i odpowiedniego ukierunkowania zagospodarowania terenów objętych planem, dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowania do polityki przyjętej w studium. Zasady zagospodarowania określone w planie miejscowym pomogą kształtować ład przestrzenny w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Plan ustala zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym opracowaniem, w granicach którego dopuszczona będzie lokalizacja elektrowni wiatrowych.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne przyjętego uchwałą Nr XLVII/303/02 Rady Gminy Grodzisko Dolne z dnia 02 lipca 2002 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXVII/171/2008 Rady Gminy Grodzisko Dolne z dnia 02 października 2008 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII/369/2014 Rady Gminy Grodzisko Dolne z dnia 30 lipca 2014 r., przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Obszar objęty planem miejscowym zgodnie ze studium położony jest na terenach:

- a) 1R – tereny rolnicze,
- b) 1R/P – tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- c) 1R/ZL – tereny dolesień (tereny rolne z możliwością dolesień),
- d) 1ZL – tereny lasów,
- e) 1RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa,
- f) 1U – tereny zabudowy usługowej,
- g) 1WS – tereny wód śródlądowych,
- h) 1P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej,
- i) 1ZC – tereny cmentarzy,

- j) 1PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – instalacje fotowoltaiczne, zabudowa zlokalizowana na obszarach o korzystnych warunkach klimatycznych dla osadnictwa, rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Plan obejmuje tereny położone w obrębach: Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne o łącznej powierzchni ok. 1595 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- c) U - tereny usług,
- d) UR - teren usług kultu religijnego,
- e) U-P - tereny usług lub produkcji,
- f) PEW - tereny elektrowni wiatrowych,
- g) PEF - tereny elektrowni słonecznych,
- h) KDL - tereny dróg lokalnych,
- i) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- j) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- k) KOP – teren parkingu,
- l) IG – teren gazownictwa,
- m) IW – tereny wodociągów,
- n) RZM - tereny zabudowy zagrodowej,
- o) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
- p) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- q) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- r) L - tereny lasów,
- s) ZN – teren zieleni naturalnej,
- t) CC – teren cmentarza czynnego.

Miejscowy plan pozwoli na wskazanie terenów dopuszczających lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym przewidujących lokalizację elektrowni wiatrowych. Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączony jest z obowiązku stwierdzenia przez radę miejską, że nie narusza ustaleń studium.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne, gmina Grodzisko Dolne przewiduje m. in. zlokalizowanie elektrowni wiatrowych. Plan będzie dopuszczał lokalizację maksymalnie 6 elektrowni wiatrowych, o maksymalnej całkowitej wysokości 210 m oraz o maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami wynoszącej 170 m.

Plan ustala odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, która wynosi 700 m.

Ustalone w miejscowym planie linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczone symbolami od 1KDL do 14KDL oraz symbolami od 1KDD do 4KDD, terenu gazownictwa oznaczone symbolem 1IG oraz terenów wodociągów oznaczone symbolami od 1IW do 4IW stanowią granice rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszar objęty planem miejscowym wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na obszarze objętym planem występują złoża gazu ziemnego: „Grodzisko Dolne” oraz „Żołyńca – Leżajsk”; Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się ochronę w planie, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa podkarpackiego oraz zabytki archeologiczne, których ochrona podlega przepisom odrębnym; Natomiast plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w miejscu opracowania planu zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w miejscu opracowania planu;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan wyznacza tereny rolnicze.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie wprowadza zmian w układzie komunikacyjnym;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie wprowadza nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan nie wprowadza terenów dróg publicznych, na których możliwe byłoby zrealizowanie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, adekwatnie dla nowej, planowanej zabudowy.

Na potrzeby projektu planu miejscowego został oszacowany wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego (tzw. „renta planistyczna”) w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U, U, UR, U-P, PEW, PEF, RZM, RZ,
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KR, KOP, IG, IW, RN, WS, L, ZN, CC.

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i ustala: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne, gmina Grodzisko Dolne nie zawarto także zapisów dotyczących zasad prowadzenia gospodarki odpadami. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określamy obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Treść § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) uszczegóławia, w jaki sposób powyższe zasady mają być określane. Wskazuje on, że:

"ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;”.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem należy więc wskazać obowiązkowo również parametry sieci infrastruktury technicznej, które nie są możliwe do wskazania przy gospodarce odpadami. W prawie nie ma legalnej definicji sieci infrastruktury technicznej, natomiast w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) występuje jedynie pojęcie urządzenia infrastruktury. W art. 143 ust. 2 zapisano, że „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. W odróżnieniu do gospodarki odpadami, dla takich urządzeń jest oczywiście możliwe określenie parametrów, o których mowa w § 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo należy zauważyć, że gospodarka odpadami nie odbywa się na zasadach określonych w akcie prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, tylko na podstawie przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami, czyli regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, który również jest aktem prawa miejscowego, ale sporządzanym w oparciu o ustawę z dnia 13 września 1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminie (Dz.U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.).

W związku z powyższym regulacja odnośnie do gospodarki odpadami na terenie objętym planem miejscowym nie odbywa się na zasadach określonych w tym planie, lecz w oparciu o inny akt prawa miejscowego, jakim jest regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Grodzisko Dolne a zgodnie z interpretacją przepisów prawa w zakresie zasad techniki prawodawczej, zakazuje się powtarzania przepisów zamieszczanych w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Grodzisko Dolne podjęła uchwałę nr X/60/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodzisko Dolne oraz Grodzisko Górne, gmina Grodzisko Dolne;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 14.02.2025 r.;
- 3) zawiadomiono gminy pobliskie tj. gminę Leżajsk oraz zorganizowano dwa spotkania otwarte w dniach: 16.01.2025 r. oraz 17.01.2025 r.;
- 4) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

5)

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.