

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy, gmina Wielkie Oczy

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr VI/62/2024 Rady Gminy Wielkie Oczy z dnia 17 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy, gmina Wielkie Oczy.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązują zapisy żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 Wielkie Oczy przyjętego Uchwałą Nr 118/XXII/2001 Rady Gminy Wielkie Oczy z dnia 20 listopada 2001 r. zmienionego Uchwałą Nr XXI/24/05 Rady Gminy w Wielkich Oczach, 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) tereny dawnej zabudowy,
- b) tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej,
- c) tereny dla budownictwa uspołecznionego,
- d) tereny zalesione i lasy,
- e) tereny przeznaczone pod zalesienie,
- f) nowe obszary przeznaczone pod zalesienie.

Plan obejmuje obszary położone w miejscowościach Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy jego powierzchnia wynosi ok. 1139,4 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 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) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) PE – teren produkcji energii,
- c) PEF - tereny elektrowni słonecznych,
- d) PEW - tereny elektrowni wiatrowych,
- e) KDG – tereny dróg głównych,

- f) KDZ - teren drogi zbiorczej,
- g) KDL - tereny dróg lokalnych
- h) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- i) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- j) IT - IW - teren telekomunikacji lub wodociągów
- k) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- l) RZM - tereny zabudowy zagrodowej
- m) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- n) L - tereny lasów.

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: Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy, gmina Wielkie Oczy przewiduje m. in. zlokalizowanie elektrowni wiatrowych. Plan będzie dopuszczał lokalizację maksymalnie 8 elektrowni wiatrowych, o maksymalnej całkowitej wysokości 220 m oraz o maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami wynoszącej 172 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 teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KDZ stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz terenu telekomunikacji lub wodociągów oznaczone symbolem 1IT-IW stanowią granice rozmieszczenia 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 nie występują złoża kopalin; 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 archeologiczne natomiast 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 MNW, RZM, PE, PEW, PEF;
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, IT-IW, RN, WS, L.

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, 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także 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 Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy, gmina Wielkie Oczy 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 Wielkie Oczy, 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 Wielkie Oczy podjęła uchwałę Nr VI/62/2024 w dniu 17 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Kobylnica Ruska, Kobylnica Wołoska, Skolin, Wielkie Oczy, gmina Wielkie Oczy;
- 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 6.11.2024 r.;
- 3) zawiadomiono gminy pobliskie tj. gminę Laszki oraz gminę Radymno oraz zorganizowano dwa spotkania otwarte w dniach: 14.10.2024 r. oraz 15.10.2024 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) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) wystąpiono o opinie oraz uzgodnienia projektu planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) w niezbędnym zakresie ponowiono wystąpienie o opinie oraz uzgodnienia projektu planu miejscowego;

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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubaczowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.