

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) PEF - tereny elektrowni słonecznych,
- c) PEW - tereny elektrowni wiatrowych,
- d) KDG – tereny dróg głównych,
- e) KDZ - teren drogi zbiorczej,

- f) KDL - tereny dróg lokalnych
- g) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- h) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- i) IT - IW - teren telekomunikacji lub wodociągów
- j) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- k) RZM - tereny zabudowy zagrodowej
- l) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) 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 2026 r. poz. 538), 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, PEW, PEF;
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami 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 2026 r. poz. 538) 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.

Po etapie opinii i uzgodnień nastąpiła korekta planu obejmująca zmniejszenie zasięgu terenów oznaczonych symbolem PEW jedynie do terenów przeznaczonych pod lokalizację części budowlanej elektrowni wiatrowej. Ze względu na zmniejszenie powierzchni terenów oznaczonych symbolem PEW dostosowano parametry i wskaźniki do nowych terenów proporcjonalnie w stosunku do poprzednich parametrów odnoszących się do większych terenów. Jednakże należy zaznaczyć, że wyznaczone wskaźniki i parametry nie mają większego oddziaływania niż te, które były poddane opiniom i uzgodnieniom.

W trenach PEW będzie możliwa realizacja magazynów energii w ramach dopuszczonych obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej.

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 2026 r. poz. 670) 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.