

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Długopole Górne**

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2022.503 ze zm.), po przeanalizowaniu ustaleń w/w projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że dokument zawiera następujące propozycje rozstrzygnięć:

**A.** w zakresie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 2** ustawy:

- **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

1. dla przedmiotowego obszaru, objętego granicami opracowania obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzlesiu Nr XXVIII / 183 / 05 z dnia 31 maja 2005 roku (publ. Dz. Urz. Woj. Doln. 2005.141.2811). Zgodnie z ustaleniami przywołanego mpzp obszar objęty niniejszą uchwałą przeznaczony był w całości na cele rolne. Ze względu na postulowane zmiany w przeznaczeniu należało wprowadzić stosowne zmiany w projekcie nowego planu miejscowego. Aby stało się zadość ogólnym zasadom ochrony ładu przestrzennego oraz wymogom zrównoważonego rozwoju, szczególną rolą opracowania jest powiązanie przedmiotowego obszaru z otoczeniem, zarówno prawnym jak też faktycznym i przestrzennym, co też zaproponowano w przedkładanym projekcie, W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego mamy do czynienia z wykorzystaniem przestrzeni na cele farmy fotowoltaicznej, tj zespołowi urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł solarnych Trwałych zmian w krajobrazie plan nie przewiduje. Instalacja będzie funkcjonowała na poziomie nie więcej niż 5 m wysokości, bez trwałej zabudowy. Niewielka zabudowa towarzysząca podstawowej funkcji nie przekroczy wysokości 7,5 m.
2. rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów, nie ingerują w ład urbanistyczny i architektoniczny, określają przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania. Nie określają zasad kształtowania nowej zabudowy,
3. w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, stosownie do definicji zawartej w art.2 pkt 10 ustawy o p.z.p., w której mowa jest o takim ukształtowaniu przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, prócz innych elementów – także wymagania kompozycyjno – estetyczne, ze względu na specyficzny cel opracowania – jedynie w stopniu niezbędnym określone zostały wymogi.

- **walorów architektonicznych i krajobrazowych**

1. projekt planu miejscowego ogranicza znacząco możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy na terenie otwartej przestrzeni rolniczej, nie formułuje natomiast wymagań architektonicznych i krajobrazowych wobec działań związanych z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych w postaci instalacji naziemnych.

- **ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**

1. W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:
  - 1) zakazu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 2) nakazu wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania, stosownie do przepisów odrębnych;
  - 4) nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach - w tym obowiązkiem ich wstępnej segregacji;
  - 5) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Zapisy planu ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w niezbędną infrastrukturę techniczną;
3. Ustalenia planu miejscowego optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych.
4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują klasy chronionych gruntów rolnych, nie występuje więc potrzeby przeprowadzenia stosownej procedury uzyskiwania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- **ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie z mocy prawa. Wszelkie ewentualnie potwierdzone znaleziska podlegają ochronie z mocy przepisów powszechnie obowiązujących.

- **ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

1. Planowane ograniczenie ilości negatywnych emitorów do środowiska uzyskano poprzez ustalenie następujących nakazów i zakazów dotyczących m.in. stosowania rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych.
2. Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez określenie wymogów dotyczących dostępności z dróg publicznych, przyjęcia rozwiązań gwarantujących przyłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej, itp.

- **walorów ekonomicznych przestrzeni**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego mają ewidentny wpływ na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni. Powierzchnia przyszłej inwestycji spowoduje, że wartość gruntów wraz ze spodziewanymi efektami działalności ma wpływ na stronę ekonomiczną.

- **prawo własności**

Po szczegółowej analizie stanu własności należy stwierdzić, że plan miejscowy w pełni zachowuje stan dotychczasowy, nie notuje się ingerencji w stosunki własnościowe w sposób ponadnormatywny.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**  
*nie występują*

- **potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z wymogami ustawowymi ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz kierunku kształtowania polityki przestrzennej i zasad jej realizacji, jako podstawowy kierunek działania wskazując ochronę interesu publicznego, w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni publicznej i troskę o przestrzeń publiczną. W publikacjach podkreśla się również, że: *"Interes publiczny obejmuje również eliminowanie strat ekonomicznych, zwłaszcza ryzyka nieuzasadnionego marnotrawienia przestrzeni i nieracjonalnego zużycia zasobów środowiska, co winno być gwarantowane poprzez respektowanie szeroko rozumianego ładu przestrzennego jako atrybutu konstytucyjnie gwarantowanego rozwoju zrównoważonego"*.

Kategoria interesu publicznego obejmuje prawie wszystkie okoliczności wymienione w tym przepisie, poza prawem własności, to bowiem jest, gdy idzie o własność prywatną, nierozdzielnie związane z kategorią interesu prywatnego – dokument planistyczny nie formułuje ustaleń odnoszących się w sposób szczególny do interesu publicznego.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, również dla terenów rozwojowych przeznaczonych pod zainwestowanie, nie wprowadza zakazów dotyczących lokalizacji urządzeń służących rozwojowi sieci szerokopasmowych.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Międzyzlesiu oraz ogłoszeniem umieszczonym w miejscowej prasie, a także na stronie internetowej Urzędu, w których poinformowano o możliwości składania wniosków w sprawie (obwieszczenie i ogłoszenie prasowe: zbieranie wniosków do dnia 8 maja 2022 r.).
2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 w/w ustawy, analogicznie jak wyżej za pośrednictwem obwieszczenia, ogłoszenia i strony internetowej, poinformowane zostanie społeczeństwo o planowanym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą środowiskową w celu zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, oraz o możliwości składania uwag w sprawie (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: 31 marca do 21 kwietnia 2023 roku, zbieranie uwag do dnia 5 maja 2023).
3. Kolejne fazy sporządzania zostaną przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przebieg sporządzania projektu planu i przeprowadzania związanych z nim procedur jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan przeznaczają prawo w całości teren na cele produkcji energii z odnawialnych (solarnych) źródeł, która to działalność nie wymaga szczególnych regulacji w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono dopuszczalność lokalizowania indywidualnych ujęć. Ponadto, ze względu na położenie obszaru w strefie wiejskiej, plan dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

**B.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono je w sposobie rozpatrzenia wniosków. Sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu został określony w dokumencie planistycznym pn. Rozpatrzenie wniosków złożonych do sporządzanego projektu planu. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu, także opracowania:

- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:
  - a) rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - b) wyznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie, z uwagi na ich specyfikę (jedynie niewielka zabudowa towarzysząca) i brak emisyjności nie będzie powodować negatywnych obciążeń do atmosfery,
  - c) w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących. Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym nie narusza ustaleń zawartych w funkcjonującym planie miejscowym na terenach przyległych, które zachowują swoje przeznaczenie związane z działalnością rolniczą.
- 2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, których bilans nakładów i dochodów prognozowanych w czasokresie podanym w prognozie jest neutralny, jednak w wyniku ustaleń określonych w planie należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpi wzrost wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,

**C.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transport zbiorowy,

W kwestii zgodności przyjętych w planie rozwiązań z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy stwierdza się, że wnioski o dokonanie zmian w obowiązującym dokumencie

planistycznym nie funkcjonowały w dacie przyjmowania stosownej „Oceny...”, dodać zaś należy, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium...”, będącego w trakcie aktualizacji.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano wnioski w sprawie sporządzenia zmiany obowiązującego planu, w konsekwencji dokonano uprzednio zmiany studium – tak, by ustalenia procedowanego planu miejscowego nie naruszały ustaleń studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu stworzy podstawę prawną do lokalizowania inwestycji niezbędnych w procesie odchodzenia od tradycyjnych źródeł energii na rzecz źródeł niekonwencjonalnych, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój gminy oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

**D.** Ze względu na specyfikę zamierzenia, zakres obowiązkowych ustaleń planu miejscowego nie obejmuje:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, wynikających z audytu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

**E.** W fazie opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swoje stanowiska przedstawiły właściwe jednostki i organy, zgodnie ze swoimi kompetencjami.

Opinię negatywną złożył Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, wskazując w niej na potrzebę uzupełnienia dołączonej prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Według organu sporządzającego przedmiotową opinię, realizacja wielkoobszarowej farmy fotowoltaicznej „*może potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a w szczególności stanowić zagrożenie dla ornitofauny i chiropterofauny oraz bioróżnorodności, a także drożności i funkcjonalności korytarzy migracyjnych*”. W związku z tym ustalono, że potencjalny inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji będzie musiał spełnić wszystkie wymogi wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany w oparciu o regulacje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi jedną z przesłanek do lokalizowania inwestycji w terenie, przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów odrębnych. Stanowi zatem promesę do podejmowania dalszych kroków w przedmiocie przygotowania inwestycji do realizacji. Tereny, których przeznaczenia plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania (art. 35 u.p.z.p.). Brak zatem spełnienia jakiegokolwiek warunku wynikającego z obowiązującego stanu prawnego powoduje, że dyspozycja zawarta w planie nie będzie mogła być realizowana.

Jednym z podstawowych warunków w fazie przygotowania inwestycji jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko zamierzonej inwestycji, stosownie do zapisów ustawy o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie.... Wymagana przez organ opiniujący szczegółowość prognozy na etapie projektu planu miejscowego – bez podstawowych danych zawartych w sporządzonej karcie przedsięwzięcia w zakresie skali, rozmiaru, przyjętych rozwiązań itp. – jest przedwczesna i stanowić winna podstawę postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko. Informacje zawarte w *Prognozie*....

powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu planistycznego oraz etapu przyjęcia tego dokumentu (art.52.ust.1 u.d.i.o.ś...).

*Zgodnie z linią orzeczniczą sądów, „najluźniejszą formą współdziałania organów administracji publicznej jest współdziałanie polegające na zasięgnięciu opinii. Współdziałanie takie polega na tym, że jeden z organów jest zobowiązany, przed podjęciem decyzji, do zasięgnięcia opinii w sprawie od innego organu. Organ zobowiązany do zasięgnięcia opinii nie jest prawnie związany stanowiskiem organu opiniującego. Współdziałanie, którego istotą jest wyrażenie opinii, zbliżone jest do konsultacji czy też doradztwa". Jednakże odstępianie od zasięgnięcia opinii organów administracji publicznej wskazanych przepisami lub pominięcie któregośkolwiek z nich stanowić będzie naruszenie trybu sporządzania MPZP*

Przedmiotowa opinia organu zawiera ponadto uwagi dotyczące sposobu monitorowania przedsięwzięcia, co zostało zweryfikowane w dołączonej prognozie oddziaływania na środowisko.

W związku z tym, że wyrażona opinia nie jest wiążąca dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, odstąpiono od ponawiania czynności.

Burmistrz Międzylesia