**UZASADNIENIE**

**Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego**

**we wsi Komorów, gmina Świdnica,**

**o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy uwzględnieniuart. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 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)**

**1.** **Cel przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu.**

Projektem planu objęto obszar położony w obrębie ewidencyjnym Komorów, w północno-zachodniej części gminy Świdnica (w powiecie świdnickim, województwie dolnośląskim). Obszar ten zajmuje około 19,5 ha.

Celem projektu planu jest umożliwienie realizacji na obszarze nim objętym urządzeń fotowoltaicznych, przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica. Ustalenia obowiązującego w zasięgu przedmiotowego obszaru *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorów w Gminie Świdnica* (przyjętego Uchwałą Nr LXI/519/2014 Rady Gminy Świdnica z dnia 27 sierpnia 2014 r.) nie pozwalają na realizację planowanego przedsięwzięcia. Dlatego przystąpiono do jego częściowej zmiany.

**2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.**

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Uwzględniono przy tym przepisy 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).

W projekcie Planu – na obszarze nim objętym - wydzielono tereny, którym przypisano określone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające. Dla realizacji planowanej farmy fotowoltaicznej wskazano teren elektrowni słonecznej(o symbolu klasy przeznaczenia „PEF”). Na terenie tym dopuszczono: użytkowanie rolnicze, zieleń urządzoną i nieurządzoną, z wyjątkiem sadzenia drzew, drogi serwisowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym do transformowania i magazynowania energii, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych, a także drogi dla rowerów, drogi dla pieszych oraz drogi dla pieszych i rowerów dróg dla rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg dla pieszych i rowerów. W zasięgu omawianego terenu ograniczono możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych – jest to możliwe wyłącznie wewnątrz „*granicy obszaru lokalizacji urządzeń    fotowoltaicznych*”, wskazanej na rysunku projektu Planu. Ograniczenia m.in. dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wprowadzono w projekcie Planu także w zasięgu stref ograniczeń w użytkowaniu gruntów położonych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych.

Poza terenem elektrowni słonecznej, w zasięgu obszaru projektu Planu wyznaczono dwa tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (o symbolu klasy przeznaczenia „RN”). Tereny te obejmują użytki rolne III klasy bonitacyjnej, które planuje się w dalszym ciągu wykorzystywać rolniczo. Na całym obszarze projektu Planu zakazano lokalizacji budynków.

Projekt Planu zawiera elementy planu miejscowego, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ale nie wszystkie, gdyż nie było potrzeby określania w tym projekcie wszystkich z obligatoryjnych elementów planu miejscowego. Nie ustalono zatem:

1. zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeb;
2. wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak wyznaczenia w zasięgu obszaru projektu Planu tego typu przestrzeni;
3. maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów zabudowy - ze względu na niedopuszczenie zabudowy na obszarze projektu Planu;
4. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych [przepisów](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/17027058_art(15)_2?pit=2024-03-28), terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów na obszarze projektu Planu;
5. granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszaru projektu Planu;
6. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek do ustalania tych sposobów i terminów;
7. granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszaru projektu Planu;
8. granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze projektu Planu obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
9. granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarze projektu Planu takich obszarów;
10. granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak występowania na obszarze projektu Planu takich terenów;
11. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania na obszarze projektu Planu takich terenów;
12. granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;
13. granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarze projektu Planu tego typu obiektów;
14. granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarze projektu Planu nie występują tereny zamknięte;
15. kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak takich potrzeb;
16. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeb;
17. maksymalnej intensywności zabudowy - ze względu na niedopuszczenie zabudowy na obszarze projektu Planu;
18. maksymalnej liczby miejsc do parkowania – ze względu na brak potrzeb;
19. linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych - ze względu na niedopuszczenie zabudowy na obszarze projektu Planu.

Przy sporządzeniu projektu Planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury m.in. poprzez:
2. określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby planowana farma fotowoltaiczna nie wpłynęła znacząco negatywnie na krajobraz lokalny i na zabudowę zlokalizowaną poza granicami projektu planu (w sąsiedztwie), a także odpowiadała oczekiwaniom inwestora i Władz gminy Świdnica;
3. uwzględnienie - w uporządkowanych relacjach - wszelkich występujących uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych;
4. walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu uwzględniających m.in. możliwość wprowadzenia roślinności na terenie „PEF”, co ograniczy wpływ planowanej farmy fotowoltaicznej na krajobraz;
5. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
6. wprowadzenie regulacji zawartych w §5 i w §10,
7. przeznaczenie dla użytkowania rolniczego gruntów wysokiej (III) klasy bonitacyjnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §6 służących ochronie zabytków archeologicznych, które mogą potencjalnie występować na obszarze projektu Planu.

Należy zaznaczyć, że projekt Planu nie określa zasad ochrony dóbr kultury  
współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu  
Planu, o czym wspomniano już wcześniej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* m.in. poprzez:

1. wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
2. wprowadzenie zapisów zapewniających dostępność – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*, o ile nie jest to do pogodzenia z przeznaczeniem terenu (§9 ust. 8);
3. walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie realizacji urządzeń fotowoltaicznych na gruntach przeznaczonych w obowiązującym planie dla użytkowania rolniczego, ale o niskich walorach produkcyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej w użytkowaniu rolniczym. Przy zastosowaniu dobrych praktyk, możliwa będzie na terenie planowanej farmy fotowoltaicznej integracja urządzęń fotowoltaicznych z dalszą gospodarką rolną (założenie użytków zielonych), co korzystnie wpłynie na budżet gminy oraz zwiększy zysk właścicieli gruntów (rolników);
4. prawo własności m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;
5. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
6. potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:
7. wprowadzenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
8. wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §11,
10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu, w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,* w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
12. odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu Planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
13. zapewnienie możliwości udostępniania zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §11.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1. ważone były - 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 poprzez m.in. wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
2. ważone były wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, analiza uwarunkowań własnościowych, analiza wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja przyrodnicza, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognoza oddziaływania na środowisko.

**3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 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).**

**3.1. Zgodność projektu Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 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).**

Gmina Świdnica nie dysponuje aktualną analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej gmina posiada aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica. Przedmiotowy projekt Planu stanowi realizację bieżących potrzeb w zakresie zmian dotyczących przeznaczenia terenów. Omawiany projekt Planu zachowuje zgodność z ustaleniami ww. studium, zgodnie z wymogiem *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

**3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W wyniku konfrontacji ustaleń obowiązującego Planu z rozpatrywanym projektem Planu stwierdzono, że projekt Planu będzie generował wzrost dochodów do budżetu Gminy, w porównaniu do obowiązującego Planu. Przede wszystkim budżet Gminy zasili podatki od nieruchomości, na których zostaną zrealizowane wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne. Wymiar tych podatków będzie znacznie wyższy niż opłacanego obecnie podatku rolnego.

**4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu.**

Uchwała Nr LXXX/780/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Komorów* została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt Planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządza projekt Planu, określony został również w *ustawie 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy - również wypełnione przez Wójta - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych. Następnie Wójt sporządził projekt Planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Wójt sporządził również prognozę oddziaływania na środowisko, a następnie przedłożył projekt planu wraz z tą prognozą do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Z uwagi na fakt, iż projekt Planu obejmuje m.in. grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które przeznaczono w projekcie Planu na cele rolnicze, nie wystąpiła potrzeba występowania do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.