

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr LXXXIX/872/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Jagodnik, gmina Świdnica.

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

Projektem planu objęto obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jagodnik, w środkowej części wsi. Obszar ten zajmuje około 2,7 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. Obecne ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają realizację 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 2024 r. poz. 1130, ze 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. Dla realizacji planowanej farmy fotowoltaicznej wskazano teren elektrowni słonecznej (o symbolu klasy przeznaczenia „PEF”). W granicach opracowania planu, części działki ewidencyjnej nr 96/38 znajduje się stacja uzdatniania wody, dla której wskazano teren IIW – teren wodociągów.

Urządzenia fotowoltaiczne wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazyn energii można lokalizować w granicach terenu PEF. Ze względu na przebiegającą przez teren napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia, wyznaczono pas technologiczny, w granicach którego wprowadzono ograniczenia w sposobie zagospodarowania.

W granicach terenu wskazano możliwość lokalizacji magazynów energii w formie obiektów kontenerowych.

Część obszaru objętego planem stanowią grunty rolne klas bonitacyjnych PsIV oraz PsIII. Dla tych drugich jest konieczność wystąpienia z wnioskiem o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

Projekt Planu wypełnia elementy planu miejscowego, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na uwarunkowania w projekcie nie uwzględniono:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie

odrębnych przepisów, 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

Przy sporządzeniu projektu Planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury m.in. poprzez:
  - a. określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby planowana farma fotowoltaiczna nie wpłynęła znacząco negatywnie na krajobraz lokalny i na zabudowę zlokalizowaną poza granicami projektu planu, a także odpowiadała oczekiwaniom społeczności lokalnej i inwestora;
  - b. uwzględnienie - w uporządkowanych relacjach - wszelkich występujących uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu uwzględniających m.in. możliwość wprowadzenia roślinności na tereny „PEF” i „IW”, co ograniczy wpływ planowanej farmy fotowoltaicznej na krajobraz;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §7 i w §12,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §8 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,
5. walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie realizacji urządzeń fotowoltaicznych na gruntach o niskich walorach produkcyjnych, co korzystnie wpłynie na budżet gminy oraz zwiększy zysk właścicieli gruntów;
6. prawo własności m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
8. potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez wprowadzenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §12,
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: odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu Planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
12. zapewnienie możliwości udostępniania zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §12.

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

1) ważne 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) ważne 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 LXXXIX/872/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Jagodnik, gmina Świdnica została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura.

