

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II), sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 16 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą V/21/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II). Głównym celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz warunków zabudowy dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa uchwała, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii, jak również odpowiada przyszłym zamierzeniom inwestycyjnym Gminy Sokolniki – właściciela gruntów.

W ramach obszaru objętego planem wyróżnia się teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sokolniki zatwierdzonej uchwałą Nr XII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

– art. 1 ust. 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym krajobrazów kulturowych), dóbr kultury współczesnej oraz zasady kształtowania przestrzeni publicznych i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na

środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), która uzyskała pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieruszowie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co jest równoznaczne z akceptacją.

Prognoza analizuje ustalone w planie zagospodarowanie poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

Wstępna analiza prognozowanych zmian w środowisku, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu, wykazała, że nie nastąpi relatywnie znaczące pogorszenie stanu poszczególnych komponentów środowiska.

Inwestycja polegająca na uruchomieniu farmy fotowoltaicznej powinna obligatoryjnie respektować wszelkie obostrzenia zawarte w obowiązujących przepisach oraz spełniać normy środowiskowe, tak by jej oddziaływanie na środowisko przyrodnicze było jak najmniejsze.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, między innymi poprzez ustalenie: strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie dla terenu objętego planem stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Poza zaopatrzeniem w energię elektryczną planowane zagospodarowanie nie wymaga zabezpieczenia potrzeb rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą, zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu m. in. z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

W trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi osób fizycznych. Przy ustalaniu lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wzięto pod uwagę wymagania ładów przestrzennych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne.

Przeanalizowano uwarunkowania terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych.

– art. 15 ust. 1, pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 2016 r., w której uwzględniając stopień zaawansowania procedury wskazano potrzebę zakończenia prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż Gmina nie będzie ponosić kosztów związanych z wdrożeniem ustaleń planu, bowiem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co znajduje odzwierciedlenie w załączniku nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, określającym sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje opracowana dokumentacja planistyczna.