

Uzasadnienie

(projekt)

do uchwał Rady Gminy Strachówka w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka .

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strachówka, dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Strachówka Nr VII/44/2024 z dnia 28 listopada 2024 roku.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na wykorzystanie obszarów objętych opracowaniem jako budowlane, z przeznaczeniem pod farmy fotowoltaiczne.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka obejmuje swoimi granicami tereny położone w trzech obrębach geodezyjnych gminy Strachówka, o łącznej powierzchni ok. 297,06 ha, obecnie użytkowane rolniczo lub odłogowane.

Projekt planu został opracowywany zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W trakcie przygotowywania projektu planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, z określeniem terminu w jakim zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do opracowywanego projektu dokumentu.

Następnie projekt planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) przeprowadzono również procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji - na obszarze planu nie określono zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Część obszaru opracowania w obrębie Równe położona jest w obszarze zagrożenia powodzią, dla którego niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %,

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - *wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust.2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy;
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie odprowadzania wód opadowych, z uwagi na zaplanowane funkcje nie określono sposobu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

W planie zawarto zapisy gwarantujące migrację zwierząt przez teren opracowania, po realizacji inwestycji zgodnej z przewidzianą funkcją.

W planie zostały uwzględnione warunki określone w pismach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo Nr WOOŚ-III-411-379.2024.MW z dnia 16 grudnia 2024 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo nr ZNS.902.1.2017.2024 z dnia 12 grudnia 2024 r.), w których uzgodniono zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz nie odnotowano dóbr kultury współczesnej;
- **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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.
Zapisy planu ustalają zakaz generowania uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową oraz określono ilość tych miejsc.

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – teren planowanych farm fotowoltaicznych wzbogaci ofertę terenów inwestycyjnych gminy. Dzięki planowanym przekształceniom teren będzie stanowił jednolity pod względem funkcjonalnym i przestrzennym fragment gminy;
- **prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględnione zostanie prawo własności poprzez m. in. przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w trakcie których uwzględniono w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób (do weryfikacji po wyłożeniu planu);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny przeznaczone na cel publiczny.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan nie przeznaczają terenów pod infrastrukturę techniczną. Plan dopuszcza sytuowanie urządzeń, oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej stanowiącej cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewni udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzone zostaną konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowana będzie publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona zostanie na stronie internetowej gminy Strachówka, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia danej nieruchomości w projekcie planu;
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Uchwałę Nr VII/44/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka Rada Gminy Strachówka podjęła w dniu 28 listopada 2024 roku. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Strachówka kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i opublikuje oraz udostępni ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie:

....., a w dniur. zorganizuje dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- wyznaczy termin do r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki

organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej będą mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski zgłaszane do projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z potrzebami gminy i umożliwiają zwiększenie potencjału inwestycyjnego na terenie gminy.

Interes publiczny został uwzględniony. Plan ma na celu umożliwienie wykonania inwestycji wpływającej na dochody gminy Strachówka.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Planowane realizowanie inwestycji w formie farm fotowoltaicznych, uwzględnienia wymagania ład przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Plan jest zgodny z wynikami analizy, zatwierdzonymi Uchwałą nr XXI/185/2021 Rady Gminy Strachówka z dnia 06-04-2021 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Strachówka w latach 2014 – 2020”.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzona zostanie po opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Podsumowując należy stwierdzić, iż „miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka” przedłożony do uchwalenia, będzie zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, a uwzględniając wymagania ochrony środowiska tworzy podstawę do realizacji celu, jakim jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Wójt Gminy Strachówka przedstawi Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag będzie stanowił załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru, a w rezultacie – do zwiększenia potencjału usług oświaty na terenie gminy.

Do przygotowywania projektu planu wykorzystane zostaną opracowania istniejące lub sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę

oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami, w tym przepisami:

- art. 46 i art. 51 ustawy 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, z późn.zm.) - *Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: (...) planów zagospodarowania przestrzennego (...). Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko;*

- art. 72 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn.zm.) – *W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...).W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.*

- art.17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (..) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.*

W przypadku opracowanego dokumentu nie ma zastosowania z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym - „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”, ponieważ zastosowano 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), zgodnie z którym *przeznaczenie terenu pod elektrownie słoneczne nie wymaga zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Strachówka.*

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Strachówka niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Strachówka, dnia 07-10-2025 r.