

UCHWAŁA NR/2024
RADY GMINY W WIŚNIEWIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla
obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023.40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 ze zm.), w nawiązaniu do 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.2023.1688), w związku z uchwałą Nr IX/47/2019 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 1 sierpnia 2019 roku r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek, Rada Gminy w Wiśniewie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z 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 nie zachodzi konieczność stwierdzania, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo zatwierdzonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002r., zmienionego uchwałą Nr XX/103/2008 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 16 października 2008 r - w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W zakresie tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3 do uchwały.
- 4) baza danych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu.

2. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiary w metrach.

§ 4. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 7) szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Dla obszaru zawartego w granicach planu nie ustala się pozostałych wymagań określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak występowania w tych granicach terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć budowle naziemne związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy obiektów portierni i stróżówek lokalizowanych przy wjazdach na działki.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1PEF są tereny elektrowni słonecznej.

2. Ustala się tymczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu 1PEF: eksploatacja odkrywkowa złóż naturalnych kruszyw mineralnych, realizowana nie dłużej niż przez okres 20 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.

3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE - elektrowni słonecznej - dopuszcza się ich realizację zarówno o mocy zainstalowanej do lub większej niż 500 kW, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kontenerów służących magazynowaniu energii elektrycznej;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę podziemnych i nadziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnej i naziemnej infrastruktury telekomunikacyjnej - związanych z funkcjonowaniem elektrowni fotowoltaicznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 4) w przypadku realizacji wydobywania ustala się eksploatację odkrywkową złóż - kruszyw;
- 5) ustala się rekultywację terenów w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym, z możliwością wykorzystania w procesie rekultywacji odpadów innych niż niebezpieczne typu gleba, ziemia czy kamień – w celu poprawy ukształtowania terenu wyrobiska, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie rekultywacji gruntów, o odpadach oraz prawa geologicznego i górniczego, z zastrzeżeniem o możliwości realizacji urządzeń do produkcji energii;
- 6) obowiązują przepisy odrębne dotyczące pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych pod liniami energetycznymi;
- 7) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym ryzyku oraz zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodu terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 4) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

7. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z indywidualnych ujęć wody,
- 2) z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w sąsiadujących z terenami drogach.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich poza działkę budowlaną, według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z zastrzeżeniem przepisów prawa geologicznego i górniczego.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, położonych poza obszarem planu lub ze źródeł własnych,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) - elektrowni słonecznej zgodnie z przepisami ust.1 i 2 wraz z przyłączami.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz w przypadku wprowadzenia tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, położonych poza obszarem planu.

11. W zakresie usuwania odpadów stałych w przypadku wprowadzenia tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej.

12. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody a także ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

14. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

15. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniewo.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Wiśniewie

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część I** jest określenie przeznaczenia terenów dla realizacji elektrowni słonecznej oraz warunków wykorzystania i zabudowy tych terenów. Zgodnie z 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 w zakresie realizacji urządzeń wytwarzających energię o OZE nie zaszła konieczność opracowania planu według wytycznych i ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo. W zakresie tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 6,48 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje: PEF – teren elektrowni słonecznej. Dodatkowo ustalono tymczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu 1PEF: eksploatacja odkrywkowa złóż kruszyw mineralnych, realizowana nie dłużej niż przez okres 20 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) walory krajobrazowe - poprzez ustalenie realizacji elektrowni słonecznej (i tymczasowo odkrywkowej kopalni kruszyw) w terenach sąsiadujących z terenami otwartymi oraz funkcjonującego składowiska odpadów;
- 2) wymagania ochrony środowiska - poprzez ustalenie zasad udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nakazanie stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów oraz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 3) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez wskazanie możliwości produkcji energii elektrycznej w postaci niewielkiej w skali elektrowni słonecznej umieszczonej wśród terenów otwartych i w sąsiedztwie już istniejących obiektów infrastruktury technicznej – składowiska odpadów;
- 4) prawo własności - poprzez wytyczenie terenów w sposób umożliwiający jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu oraz obsługę komunikacyjną od istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie funkcji umożliwiających realizację inwestycji z zakresu OZE, potrzebnej zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego w skali lokalnej;
- 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wskazanie funkcji umożliwiających realizację inwestycji z zakresu OZE, potrzebnej zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego w skali lokalnej;
- 7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury konsultacji społecznych projektu planu w dniach od 2024 r. do 2024 r.;

- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych;
- 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 5) wymagań ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów wyważono interes publiczny i interesy prywatne - poprzez wprowadzenie linii zabudowy od terenów sąsiednich.

Przeprowadzono analizy:

- 1) ekonomiczne - oszacowano skutki finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie niższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem;
- 2) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem 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;
- 3) społeczne - stwierdzono, że na terenie nie pojawi się zabudowa mieszkaniowa ani usługowa oraz że nie osiedlą się żadni mieszkańcy, nie ma więc potrzeby realizacji usług społecznych.

Plan nie wskazuje nowej intensywnej zabudowy na terenach w jego granicach, zakłada jedynie możliwość realizacji kontenerów do magazynowania energii - nie pojawia się więc konieczność analizowania zabudowy pod kątem ładu przestrzennego, zwartości układów przestrzennych czy transportochłonności.

Plan nie zawiera zapisów odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ponieważ drogi publiczne i wewnętrzne sąsiadują bezpośrednio z obszarem objętym planem, ale poza jego granicami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wiśniewo wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" sporządzonej we wrześniu 2020 r. i przyjętej uchwałą Nr XXIII/103/2020 Rady Gminy Wiśniewo z dnia 16 października, w których to "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w obszarze całej gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Przy braku uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Gminy celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w północnej części gminy Wiśniewo, przy drogach gminnych i wewnętrznych, w rejonie terenów otwartych i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jest predysponowany do realizacji ekstensywnych inwestycji, w tym małych elektrowni słonecznych. Dodatkowo wydobycie kopalin, jako tymczasowy sposób zagospodarowania terenu, pozwoli w krótkiej perspektywie czasowej na rozwój lokalnego rynku budowlanego.