

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Góra Świętej Małgorzaty z dnia ..... 2025 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
obrębu Góra Świętej Małgorzaty

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Rada Gminy Góra Świętej Małgorzaty uchwałą Nr III.21.2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty. Zgodnie z §1 ust. 1 ww. uchwały zmiana planu dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty uchwalonego uchwałą Nr 190/XXIX/2017 Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 343), w części tekstowej w zakresie ustaleń dotyczących wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ww. ustawy do sporządzania i uchwalania zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego w przypadku gdy zmiana ta dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 oraz z 2023 r. poz. 553).

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa zmiana planu, obejmuje fragment obrębu Góra Św. Małgorzaty. Zabudowany jest w większości obiektami zakładu przemysłowego produkującego konstrukcje stalowe. Jedna z działek pozostaje w rolniczym użytkowaniu.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 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) Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Łodzi o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Łodzi uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku powyższym, zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu przedmiotowej zmiany planu.

Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty w dniu 10 października 2024 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Góra Świętej Małgorzaty, w trybie art. 27b ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty, w formie obejmującej zbieranie uwag w okresie od 18 października 2024 r. do 31 października 2024 r. Uwagi mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej w terminie do dnia 31 października 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Góra Świętej Małgorzaty, na ePUAP Urzędu lub skrzynkę email.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Góra Świętej Małgorzaty nie wpłynęły żadne uwagi.

Opracowany projekt zmiany planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Z uwagi na niewyrażenie przez Wojewodę Łódzkiego zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty w trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dnia 5 grudnia 2024 ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Góra Świętej Małgorzaty o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu przedmiotowej zmiany planu miejscowego. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu, organie właściwym do rozpatrzenia uwag, dyżurze projektanta oraz spotkaniu otwartym dotyczącym przyjętych w projekcie zmiany planu rozwiązań.

W dniu 19 grudnia 2024 r. o godzinie 15.00 odbył się dyżur projektanta. Nie przybyły żadne zainteresowane osoby.

W dniu 19 grudnia 2024 r. o godzinie 15.30 odbyło się spotkanie otwarte. Nie przybyły żadne zainteresowane osoby.

Uwagi do projektu zmiany planu mogły być zgłaszane do dnia 7 stycznia 2025 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 5 grudnia 2025 r. do 7 stycznia 2025 r. do Urzędu Gminy Góra Świętej Małgorzaty nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmianę planu uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ograniczenie powierzchni zabudowy systemami fotowoltaicznymi oraz gabarytów instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – j.w.;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie możliwości wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii, określenie warunków ich realizacji, ograniczenie do instalacji niezaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie uwzględniono – nie występują w obszarze obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, w tym uniwersalnego projektowania – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień mających wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także zaspakajanie potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie możliwości wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii służących zaopatrzeniu w energię istniejącego obiektu produkcyjnego;
- 7) prawo własności – j.w.;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie możliwości wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii i tym samym umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień z zakresu rozwoju systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały podane do publicznej wiadomości informacji zgodnie z wymogami

przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy. Konsultacje społeczne przeprowadzono w okresie od 18 października 2024 r. do 31 października 2024 r. oraz od 5 grudnia 2024 r. do 7 stycznia 2025 r.;

W okresie konsultacji projekt zmiany planu został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Góra Świętej Małgorzaty oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy;

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień z zakresu systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez ustalenie możliwości wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii służących zaopatrzeniu w energię istniejącego obiektu produkcyjnego.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Góra Świętej Małgorzaty. W dniu 28 listopada 2017 r. Rada Gminy Góra Świętej Małgorzaty, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 182.XXVIII.2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Góra Świętej Małgorzaty.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty uchwalony uchwałą Nr 190/XXIX/2017 Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 343). Zgodnie z Analizą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że sporządzenie przedmiotowej zmiany planu jest zgodne z wynikami analizy.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu może skutkować wpływami do budżetu Gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi terenu pozostającego obecnie w rolniczym użytkowaniu. Realizacja ustaleń zmiany planu nie pociąga za sobą zobowiązań w zakresie budowy inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W związku z powyższym nie będzie obciążała budżetu Gminy.

W związku z uchwaleniem zmiany planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości objętej zmienianym planie – nie wystąpią wpływy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej.

#### **Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Świętej Małgorzaty uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.252.2022 Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty z dnia 20 maja 2022 roku pozwalają na lokalizację na przedmiotowym terenie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW oraz o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię otrzymywaną z biomasy oraz energię geotermalną. Jednocześnie zgodnie z 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 innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie stosuje się od dnia wejście w życie tej ustawy, tj. od 24 września 2023 r. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmian planu nie narusza ustaleń Studium.

Radzie Gminy Góra Świętej Małgorzaty przedstawiono do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Góra Świętej Małgorzaty wraz z danymi przestrzennymi, stanowiącymi załącznik nr 1, oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.