

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXX/151/2026 Rady Gminy Dorohusk z dnia 24 września 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dorohusk, obejmującego działkę nr 6 położoną w obrębie Husynne

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dorohusk, obejmującego działkę nr 6 położoną w obrębie Husynne, z zastosowaniem postępowania uproszczonego przystąpiono zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.). Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego w trybie uproszczonym ma na celu przyspieszenie procesu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca. Dzięki zastosowaniu postępowania uproszczonego procedura planistyczna może ulec znacznemu skróceniu, nawet o wiele miesięcy.

W wyniku przeprowadzonej procedury uproszczonej, zgodnej z art. 27b ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Dorohusk do uchwalenia.

Planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

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 „*Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: ... przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, ...*”. Powyższe oznacza, iż w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie jest wymagana zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, częściowo wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna średniego napięcia); realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej (dopuszczalna wysokość realizowanych paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć 8m więc nie będą się one znacząco wyróżniać w lokalnym krajobrazie); W planie nie dopuszczono realizacji budynków. Dopuszczono natomiast obiekty budowlane kubaturowe, niebędące budynkami. Przykładem takich obiektów mogą być kontenery metalowe lub betonowe, które w odróżnieniu

od budynków nie wymagają fundamentowania, a które często są funkcjonalnym sposobem ulokowania i zabezpieczenia takich urządzeń jak stacje transformatorowe czy magazyny energii;

- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazowe (dopuszczalna wysokość realizowanych paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć 8 m więc nie będą się one znacząco wyróżniać w lokalnym krajobrazie);
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
- e. 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 – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od gruntów i budowl;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez przeprowadzone konsultacje społeczne z możliwością składania uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

uwzględniono w następujący sposób:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy

odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały poddane weryfikacji w ramach konsultacji społecznych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny ze względu na swój charakter nie wpłyną na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

ad. 2. Na obszarze opracowania nie umożliwia się realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych.

ad. 4. Plan nie dotyczy realizacji budynków a jedynie obiektów budowlanych związanych z odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca i 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, w tym zakresie nie jest wymagana zgodność planu z ustaleniami studium.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Według zapisów oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr XXX/165/2021 Rady Gminy Dorohusk z dnia 30 czerwca 2021 r. uznaje się potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Dorohusk. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Panele fotowoltaiczne stanowią urządzenia techniczne, których części budowlane podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Częściami budowlanymi paneli fotowoltaicznych będą konstrukcje, na których są one zamontowane. Stawka podatku od budowli zgodnie z obowiązującymi przepisami wynosi 2%.

Podatek od budowli w wysokości 2% może wynieść rocznie około 100 000 zł. Natomiast kwota ta będzie ulegać corocznemu zmniejszeniu o 2% ze względu na odpisy amortyzacyjne.

Podatek od gruntów związanych z działalnością gospodarczą może wynieść rocznie około 543 300,00 zł. Powyższe kwoty zostały oszacowane przy założeniu, że inwestycja zostanie zrealizowana w pełnym zakresie i na całym wskazanym obszarze.

Powyższe kwoty podatków przyjmą szacowane wartości przy założeniu, że instalacja powstanie na całym obszarze objętym MPZP.

Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dorohusk, obejmującego działkę nr 6 położoną w obrębie Husynne wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od budowli oraz gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.