

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Półchleb

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/24/2024 Rady Gminy Brzeźno z dnia 10 września 2024 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Półchleb i Uchwałą Nr V/32/2024 Rady Gminy Brzeźno z dnia 29 października 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Półchleb przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszym planem miejscowym objęto wyłącznie grunty położone w obrębie ewidencyjnym Półchleb.

Analizowany plan miejscowy obejmuje obszar, na którym obowiązuje niedawno uchwalony plan z marca 2024 r. (uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr LVII/339/2024 z dnia 11 marca 2024 r.). Plan ten zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Brzeźno dopuszczał lokalizację elektrowni fotowoltaicznych „(...) we wszystkich obrębach geodezyjnych za wyjątkiem obrębu Karsibór, poza następującymi terenami: łąki, użytki rolne klas I-III, torfowiska oraz w odległości 100 m od lasów i jezior, poza obszarami, gdzie jest to wykluczone planowanymi funkcjami inwestycyjnymi oraz występują ograniczenia przyrodnicze i kulturowe”. Z uwagi na powyższe, w planie miejscowym w obrębie Półchleb, wzdłuż granic lasów wytyczono pasy terenów rolnych z zakazem zabudowy o szerokości 100 m. Tereny te ze względu na swoje ukształtowanie w większości nie nadają się do użytkowania rolnego i po realizacji fotowoltaiki nie byłyby użytkowane.

Wprowadzona w 2023 r. zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłączyła konieczność badania zgodności planów miejscowych z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych (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).

Z uwagi na powyższe władze gminy postanowiły ponownie opracować plan miejscowych dla obrębu Półchleb, ale wyłącznie dla terenów gruntów rolnych stanowiących „bufory” dla fotowoltaiki.

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W planie zawarto ustalenia m.in.: dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniające rozwój zabudowy oraz skutecznie chroniące walory kulturowe i przyrodnicze terenów opracowania planu miejscowego.

Zapisy planu miejscowego ustalają zasady kompozycji przestrzennej na nowych terenach inwestycyjnych oraz zasady kształtowania zabudowy racjonalnie wykorzystujące przestrzeń i wprowadzające ład przestrzenny w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz kulturowymi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Z ustaleń planu miejscowego postanowiono usunąć tereny znajdujące się na południe od miejscowości Półchleb, ze względu na negatywną opinię RDOŚ, wynikającą z sąsiedztwa strefy ochronnej kani rudej oraz znajdujące się w bliskiej odległości wierze elektrowni wiatrowych.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały również określone poprzez zasady ustalone dla poszczególnych terenów w Rozdziałach 3-5 – tj. Przepisach szczegółowych dotyczących poszczególnych jednostek przestrzennych. Przepisy te określają m.in.: linie rozgraniczające, linie zabudowy, przeznaczenie terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Chronione są głównie poprzez zapisy §8 uchwały oraz przepisy szczegółowe dotyczące każdego z terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabarytów oraz intensywności zabudowy.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Poniżej zawarto fragment tekstu planu dotyczący środowiska:

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji nowych przedsięwzięć:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego;*
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz sieci infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego;*

2) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;

3) działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi);

4) składowania odpadów niebezpiecznych;

5) użytkowania i zagospodarowania terenu, które generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez zanieczyszczenie powietrza, 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.

2. W granicach obszaru objętego planem nakazuje się:

1) zachowania przepustowości i ciągłości rowów oraz sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

2) takie użytkowanie i zagospodarowanie terenu aby nie stanowiło ono źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; w celu ochrony wód podziemnych, w miejscach gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, nakazuje się uszczelnienie podłoża;

3) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

- 4) *prowadzenie prac ziemnych, w pobliżu drzew które nie są przeznaczone do wycinki, w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz ich pni;*
 - 5) *do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne;*
 - 6) *zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;*
 - 7) *stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;*
 - 8) *ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;*
 - 9) *rozplantowanie mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
3. *Dopuszcza się realizację ogrodzeń wokół elektrowni słonecznych o wysokości do 3,0 m n.p.t. z pozostawieniem minimum 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu; zastosować ogrodzenia pozbawione zakończeń ostrymi elementami w postaci kolców czy drutu kolczastego itp.*
4. *Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych jako PEF-RN.*
- 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Na obszarze objętym sporządzeniem planu brak jest obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, znajdują się natomiast strefy ochronne stanowisk archeologicznych.
- 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**
W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie występują:
- strefy ochronne ujęć wód podziemnych;
- tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.
- 6. Walory ekonomiczne przestrzeni**
Na terenach objętych sporządzeniem planu i przeznaczonych pod lokalizację elektrowni słonecznych ustalono nowe przeznaczenie terenu, w związku z tym ich wartość wzrosła. Dla tych terenów ustalono stawkę procentową z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości.
- 7. Prawo własności**
Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. Tereny objęte opracowaniem planu miejscowego należą w większości do osób fizycznych.
- 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Projekt planu nie narusza potrzeb obronności Państwa, nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne. W procesie opiniowania i uzgadniania plan został przesłany do instytucji odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły projekt planu miejscowego.
- 9. Potrzeby interesu publicznego**
W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie występują tereny i przestrzenie publiczne. W planie miejscowym w §12 i §13 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Określono w nim możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

11. Udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, występują etapy związane z udziałem społeczeństwa. W szczególności dotyczy to możliwości składania wniosków i uwag do planu oraz możliwości uczestniczenia w konsultacjach społecznych. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonym terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, nie złożono pism z uwagami.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego zastosowano się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemu zaopatrzenia w wodę, jednak z uwagi na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia z publicznej sieci wodociągowej.

14. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) władze gminy ważą 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

Ustalenia zawarte w planie miejscowym dążą do zrównoważenia interesu publicznego z interesem właścicieli prywatnych. Ustalenia planu przeznaczają tereny, zgodnie z wnioskiem właścicieli terenów, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Wyznaczenie terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych, z której wynika, że do budżetu gminy wpłyną dochody m.in. z tytułu podatków. Zostały również przeprowadzone analizy środowiskowe w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano aspekt społeczny.

15. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Pólchleb. Tereny te w większości obejmują grunty orne oraz miejscami nieużytki i zadrzewienia. Są to w większości tereny niezagospodarowane. Plan m.in. dopuszcza realizację elektrowni słonecznych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, co ma na celu kształtowania ład przestrzennego.

Dopuszczone ustaleniami planu nowe zagospodarowanie terenu, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Brzeźno wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych” przyjętej Uchwałą Nr XIX/112/2020 Rady Gminy Brzeźno z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza ta, ze względu na okres, w którym została sporządzona nie odnosi się do potrzeby zmian planu miejscowego z 2024 r.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne koszty i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wykazała, m.in. iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- uchwalenie planu i uzbrojenie terenów może spowodować wzmożony ruch w obrocie nieruchomościami i przynieść gminie dochody z opłat (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłata adiacencka),
- uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z: podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej,
- dla części terenów dla których nie nastąpił wzrost wartości, ustalono stawkę dotyczącą opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.