

## UZASADNIENIE

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

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Zgodnie z uchwałą Nr XIV/80/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Słonowice przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą objęto wieś Słonowice wraz z przylegającymi gruntami rolnymi. Ze względu na początkowy brak pozytywnych opinii Powiatowego oraz Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz RDOŚ dotyczącego terenów przyszłej eksploatacji kruszyw, postanowiono plan miejscowy uchwalić w dwóch etapach. Pierwszy - obejmującym tereny wsi Słonowice oraz tereny sąsiadujące z jeziorem został uchwalony w 2022 r., drugi, obejmujący tereny potencjalnej eksploatacji kruszywa jest przedmiotem niniejszej uchwały.

W trakcie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie gruntów klas III położonych na terenie opracowania planu miejscowego. Ministerstwo udzieliło takiej zgody na wnioskowane tereny.

Na obszarze sporządzenia planu miejscowego obowiązuje „Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno z roku 1997 (Uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr XXVII/117/97 z dnia 12.12.1997 r.)”.

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 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.

#### **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 Rozdziale 3 – tj. przepisach szczegółowych. 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 §7 oraz przepisy szczegółowe dotyczące każdego z terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy.

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

Poniżej zawarto fragment tekstu planu dotyczący środowiska:

- 1. Obszar opracowania planu miejscowego sąsiaduje z obszarem Natura 2000 „Dorzecze Regi” PLH320049. Realizacja inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.*
- 2. Zakazuje się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także mogących wpłynąć negatywnie na gatunki dla ochrony których został wyznaczony sąsiadujący obszar Natura 2000.*
- 3. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.*
- 4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- 5. Eksploatację kopalni należy prowadzić w sposób ograniczający niekorzystne zmiany na sąsiednich terenach, w szczególności dotyczy to zapewnienia ochrony przed zapyleniem oraz hałasem.*
- 6. W przypadku negatywnego oddziaływania na zmianę stosunków wodnych nakazuje się podjęcie działań zapobiegających.*
- 7. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne – m.in. wykorzystanie nadkładu do uformowania wałów wzdłuż granic kopalni, które zminimalizują oddziaływania akustyczne towarzyszące pracy zakładu oraz w maksymalnym stopniu przyczynią się do ograniczenia pylenia transportowanego kruszywa.*
- 8. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.*
- 9. W celu ochrony wód podziemnych zakazuje się gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, a w miejscach wymiany smarów i uzupełniania paliw nakazuje się uszczelnienie podłoża.*
- 10. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi). Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.*
- 11. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, a powodowane przez hałas, odory, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności o ochronie środowiska.*
- 12. Prace ziemne prowadzone w pobliżu i bezpośrednio przy drzewach, które nie są przeznaczone do wycinki, należy wykonać w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz dla pni drzew.*

### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu:

- nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

– brak jest zewidencjonowanych 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;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Eksploatacji kruszywa sprzeciwia się Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie, wg. którego eksploatacja będzie miała negatywny wpływ akustyczny na zdrowie osób zamieszkujących budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie.

**6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Na analizowanych obszarach ustalono stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 30%.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego oraz umożliwienia eksploatacji kopalni do budżetu gminy będą mogły wpłynąć podatki i opłaty m.in. z tytułu: opłaty planistycznej, podatku od czynności cywilno-prawnych czy też podatku od nieruchomości.

**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 do spółki prawa handlowego.

**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**

Jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad planem miejscowych było umożliwienie eksploatacji kruszywa naturalnego. Obowiązujący do tej pory na tym terenie plan miejscowy uniemożliwiał to ze względu na ustalenie rolnego sposobu użytkowania terenu.

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

Plan miejscowy w §10 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 dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu. Plan miejscowy wyłożony został do publicznego wglądu W trakcie trwania procedury, w wyznaczonym terminie, nie złożono uwag.

**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.

Plan miejscowy nie uzyskał pozytywnej opinii Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz potencjalne oddziaływanie akustyczne na mieszkańców.

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

Plan miejscowy w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemu zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu miejscowego przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia terenu opracowania.

**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 terenów. Ustalenia planu przeznaczają teren, pod możliwość eksploatacji kopalni. Tereny objęte planem, a przeznaczone pod eksploatację kopalni sąsiadują z gruntami rolnymi, z istniejącą kopalnią oraz z zabudowaniami mieszkalnymi, w związku z czym istnieje ryzyko negatywnego oddziaływania na interes właścicieli prywatnych. Ustalenia planu miejscowego w maksymalny możliwy sposób dążą do ochrony interesu mieszkańców wsi i pogodzenia z interesem właściciela gruntów przeznaczonych pod eksploatację kruszywa.

2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Wyznaczenie terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Umożliwienie eksploatacji kopalni na terenie, który nie przedstawia wysokich walorów przyrodniczych i środowiskowych umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy oraz będzie przyniosło Gminie wpływy z tytułu opłat i podatków. Jednocześnie, może powodować konflikty z mieszkańcami zabudowań sąsiadujących z terenem opracowania.

**15. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy – ustalenia planu miejscowego dotyczą eksploatacji kruszywa i lokalizacja funkcji jest ściśle powiązana z istniejącym na tym terenie złożem piasku.**

**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. Plan miejscowy obowiązujący na terenie opracowania od 1997 r. został wskazany do zmiany. Nadmienić należy również, iż zgodnie z analizą należy

*„Należy dążyć do jak najszybszego ukończenia prac nad rozpoczętymi, ale nieuchwalonymi do tej pory planami miejscowymi”.*

### **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 będzie mogła wiązać 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: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.