

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno (obręb Pólchleb)

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 ze zm.)

Zgodnie z uchwałami Nr XXV/147/2021 Rady Gminy Brzeźno z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionego uchwałą Nr XXV/210/2022 Rady Gminy Brzeźno z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/147/2021 Rady Gminy Brzeźno z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszym planem miejscowym objęto wyłącznie grunty położone w obrębie ewidencyjnym Pólchleb. Pozostałe obszary objęte uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, będą opracowywane w następnych etapach.

Na obszarze sporządzenia planu miejscowego obowiązują ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno z 1997 r. (Uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr XXVII/117/97 z dnia 12.12.1997 r.). Formalnie tereny te objęte są również planem miejscowym z 2007 r. (Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słonowice, Pęczeryno, Pólchleb, Wilczkowo i Brzeźno w gminie Brzeźno dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej, Uchwała XI/35/07 z dnia 08 sierpnia 2007 r., publikacja: Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 95 poz. 1646 z dnia 07 września 2007 r.), jednak plan ten na części terenów ustalał pozostawienie dotychczasowych ustaleń planu miejscowego z 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 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.

W konstrukcji planu miejscowego, wykorzystano zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Brzeźno, a mówiące o dopuszczeniu lokalizacji fotowoltaiki „(...) 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”.

W stosunku do wersji planu wyłożonej do publicznego wglądu zmieniono zapisy dotyczące jednostek 1.2 PEF i 1.3 RN. Tereny te, w wyłożonej wersji, były przedzielone drogą wewnętrzną. Z uwagi na fakt, iż drogi ta nie istnieje „w terenie” oraz toczące się prace nad jej sprzedażą postanowiono włączyć ją w granice terenów PEF oraz RN.

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 §8 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). Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.

2. W granicach obszaru objętego planem nakazuje się:

- 1) rozplantowanie mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami;*
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić 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) nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne do kształtowania zieleni;*
- 4) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;*
- 5) prowadzenie prac ziemnych, w pobliżu drzew które nie są przeznaczone do wycinki, w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz ich pni;*
- 6) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;*
- 7) stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;*
- 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.*

3. *Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, a powodowane przez hałas, 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.*
 4. *Dopuszcza się realizację ogrodzeń wokół terenów „PEF” 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.*
 5. *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, pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych jako „PEF”.*
- 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.
- Dla przebiegającej przez teren opracowania sieci elektroenergetycznej linii SN ustala się strefę ochronną o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, oś symetrii wyznaczają słupy). W strefie ochronnej:
- obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.
- Dopuszcza się likwidację pasa ochronnego w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii.
- 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. Dla terenów będących własnością Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, bądź też dla terenów na których nie nastąpił wzrost wartości nie podjęto ustaleń dot. stawki procentowej z tytułu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4.
- 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 dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu. 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. 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 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, lasy i zadrzewienia oraz tereny dróg. 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 ładu 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. Plan miejscowy obowiązujący na terenie opracowania od 1997 r. został wskazany do zmiany.

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: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej,
- dla części terenów dla których nie nastąpił wzrost wartości, nie ustalono stawki dotyczącej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.