

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brzeźno (obręb Słonowice)

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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, zmienionej 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 Słonowice. 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”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Brzeźno stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeźno” przyjętego po zmianach uchwałą Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy Brzeźno z dnia 28 kwietnia 2022 r. W części

terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodność ta nie została zachowana – dla tych terenów ma zastosowanie 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).

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały również określone poprzez zasady ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziałach 3-7 – 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:

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Regi” PLH320049, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

Poniżej zawarto fragment tekstu planu dotyczący środowiska:

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko; zakaz ten nie dotyczy 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;*
- 6) lokalizacji stacji transformatorowych i magazynów energii w odległości mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych.*

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) *prorowadzenie prac ziemnych, w pobliżu drzew które nie są przeznaczone do wycinki, w sposób niepowodujący zagrożenia 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. *Teren oznaczony symbolem 5.1 MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.*
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, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych jako PEF-RN.*
5. *Dopuszcza się realizację ogrodzeń wokół terenów lokalizacji elektrowni słonecznych o wysokości do 3,0 m n.p.t. z pozostawieniem minimum 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu; nakazuje się stosowanie ogrodzeń pozbawionych zakończeń ostrymi elementami w postaci kolców czy drutu kolczastego itp.*
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), natomiast dla linii napowietrznej nN strefa ochronna wynosi po 1,5 od osi w obu kierunkach. W strefie ochronnej:

 - obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - nakazuje się zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii;
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

Dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii.

6. Walory ekonomiczneprzestrzeni

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 ustalono stawkę w wysokości 0%.

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.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę uzgodnienia i opinie instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych elementów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie planu było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Słonowice. 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 kształtowanie 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

Wstępna ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wskazuje, że uchwalenie go wpłynie korzystnie na finanse gminy. W wyniku uchwalenia planu pod lokalizację systemów fotowoltaicznych zostanie przeznaczony obszar o łącznej powierzchni ok. 516,75 ha. 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.