

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz związana z tym regulacja zasad zagospodarowania na przedmiotowym terenie. Dalekosiężnym celem sporządzenia planu jest racjonalny rozwój gminy i zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz ochrony przyrody.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/352/24 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację instalacji produkujących energię ze źródeł odnawialnych w granicach obrębów Boczów, Garbicz, Gądków Wielki oraz Mierczany.

Obszar objęty planem zajmuje grunty o powierzchni ok. 1552 ha położone w środkowo-zachodniej części gminy, w obrębach geodezyjnych Boczów, Garbicz, Gądków Wielki oraz Mierczany. Granica planu przebiega w zdecydowanej większości przez tereny leśne lub na styku terenów leśnych i otwartych (głównie rolnych). Jedynie na północnym wschodzie analizowany obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi wsi Garbicz. Całość obszaru objętego planem zajmuje tereny rolne i leśne. Na obszarach rolniczych występują liczne skupiska zieleni w postaci płatów i szpalerów. Przez obszar przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Na całym terenie znajduje się układ dróg gruntowych, z których najważniejsze znaczenie ma droga powiatowa nr 1260F relacji Garbicz – Gądków Wielki.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązywały do chwili obecnej żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym, które zostało przyjęte uchwałą Nr XLV/323/23 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 grudnia 2023 r. przewiduje dla przedmiotowego terenu funkcję rolną i leśną, a jako uzupełnienie także lokalizację instalacji OZE. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt. 2a) 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) dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu Rada Miejska w Torzymiu nie stwierdza o naruszeniu ustaleń studium. Mianowicie wyżej wymieniony przepis uchyla obowiązek stwierdzania zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Niemniej należy zaznaczyć, iż studium gminy Torzym na istotnej części obszaru objętego planem przewiduje lokalizację instalacji OZE. Oznacza to, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego w zakresie przeznaczeń stoją w zgodności kierunkami zagospodarowania określonymi w studium.

Zapisy planu ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przyjętej uchwałą Nr XIX/119/16 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 29 listopada 2016 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2018 r. poz. 1163).

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEW-PEF, 2PEW-PEF, 3PEW-PEF i 4PEW-PEF**;
- b) tereny elektrowni słonecznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF i 19PEF**;
- c) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- d) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD i 3KDD**;
- e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR i 16KR**;
- f) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN i 22RN**;
- g) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L i 25L**;
- h) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN i 23ZN**.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter przede wszystkim inwestycyjny, a w mniejszym stopniu także regulacyjny. Dodatkowo inwestycja ma bardzo ścisły profil, a mianowicie lokalizacja instalacji OZE – zarówno elektrowni wiatrowych (w maksymalnej liczbie 7) oraz elektrowni słonecznych. Z powyższego względu ustalenia planu kształtują nowe struktury o charakterze mocno technicznym (produkcja energii).

Niemniej przewidziane funkcje są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób, tworząc w centralnej części obszaru dwa szerokie pasy terenów OZE rozdzielone rozproszonymi formacjami leśnymi. Rozplanowanie instalacji jest klarowne oraz zapewnia wystarczającą efektywność obsługi.

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności parametry zagospodarowania i zabudowy, zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej, a także linie zabudowy.

Zabudowa została dopuszczona wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami PEW-PEW oraz PEF (tereny elektrowni wiatrowych lub słonecznych). Należy tu jednak wyraźnie zaznaczyć, że zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi dotyczy to tylko budynków realizowanych na potrzeby magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych, które finalnie zajmą jedynie śladowy ułamek dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Linie zabudowy wyznaczono szeroko, ponieważ na obecnym etapie nie jest znana ostateczna lokalizacja przedmiotowych budynków. Powierzchnia zabudowy dotyczy zarówno budynków jak i terenów pod instalacjami OZE, natomiast intensywność zabudowy dotyczy wyłącznie budynków. W związku z powyższym w celu uniknięcia ryzyka pokrycia dużych powierzchni zabudową (w świetle ustalenia wysokiego udziału powierzchni zabudowy równego 0,8) przyjęto bardzo niski parametr nadziemnej intensywności zabudowy równy maksymalnie 0,01.

Ponieważ plan przewiduje lokalizację przede wszystkim funkcji gospodarczych oraz obejmuje duże działki, których geometria pozwala na realizację zaplanowanych funkcji,

nie było konieczne określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ze względu na marginalne znaczenie zabudowy (potencjalne niewielkie budynki realizowane na potrzeby magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych), wpływ przedmiotowego planu na walory architektoniczne obszaru należy uznać za nieistotny.

Lokalizacja instalacji OZE ma zawsze istotny wpływ na walory krajobrazowe obszaru objętego inwestycją. W przedmiotowym przypadku dużą rolę odgrywa lokalizacja inwestycji w znacznym oddaleniu od głównych terenów percepcji wzrokowej tj. terenów zamieszkałych czy mocno uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nie bez znaczenia pozostaje przesłaniająca rola pełniona przez tereny leśne i inne skupiska zieleni.

Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach przedmiotowego obszaru znajdują się prawne formy ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Pliszką” oraz 4 pomniki przyrody (drzewa). Ponadto obszar planu znajduje się częściowo w granicach 2 Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i nr 148 „Sandr rzeki Pliszka”.

W związku z charakterystyką procesów technologicznych instalacji OZE oraz brakiem zabudowy przewidzianej na pobyt ludzi w planie nie przyjęto ustaleń w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami. Żaden z terenów znajdujących się w granicach planu nie podlega ochronie akustycznej.

Poza obszarami lokalizacji instalacji OZE, pozostała powierzchnia objęta planem będzie w praktyce niemal w całości stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Dla cennych skupisk zieleni o różnym charakterze, które nie stanowią użytków leśnych, przyjęto funkcję zieleni naturalnej (ZN) – łącznie na 23 terenach. W tych miejscach przewiduje się dominujący udział samoistnych procesów przyrodniczych. Bardzo ważnym rozwiązaniem przestrzennym jest zachowanie łączności pomiędzy poszczególnymi powierzchniami leśnymi, poprzez wytyczenie korytarzy migracyjnych (ekologicznych) wyłączonych z lokalizacji instalacji OZE. Rozwiązanie to wydatnie ograniczy negatywne zjawisko fragmentacji i izolowania siedlisk.

Bardzo duży udział w powierzchni planu zajmują grunty leśne (użytki Ls), dla których w każdym przypadku (zarówno dla lasów państwowych jak i prywatnych) wyznaczono funkcję lasu (L) – łącznie na 25 terenach. Podobnie w wielu miejscach na obszarze planu występują grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych, dla których każdorazowo wyznaczono funkcję rolną z zakazem zabudowy (RN) – łącznie na 22 terenach. W efekcie nie występuje konieczność uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne w świetle przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 82).

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie planu nie występują żadne zewidencjonowane zabytki architektoniczne oraz archeologiczne, a także żadne dobra kultury współczesnej. Zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Jak już wcześniej wspomniano żaden z terenów znajdujących się w granicach planu nie podlega ochronie akustycznej.

Zgodnie z wymaganiami lokalizacyjnymi dla elektrowni wiatrowych, określonymi w przepisach odrębnych (art. 4. ust. 1. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych), w granicach planu w całości mieści się strefa „buforowa” o szerokości 700 m od granic terenów, na których jest możliwa lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz dopuszczona jest praca wernika wraz z zespołem łopat elektrowni wiatrowej. W efekcie nie ma możliwości aby ww. strefie (ani też w żadnym innym miejscu w granicach planu miejscowego) powstała zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi.

Dodatkowo na terenie objętym planem zostały wyznaczone korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii.

W związku z charakterystyką planowanej inwestycji oraz wyznaczonych funkcji nie przewiduje się realizacji obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. W związku z powyższym plan nie określa normatywu liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie oraz przeznaczenie mocno determinują walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar planu nie był dotychczas objęty regulacjami żadnego planu miejscowego, a nowy dokument zwiększa istotnie możliwości inwestycyjne. Należy zatem założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni zasadniczo zmienią się w związku z przyjęciem planu.

Przewiduje się, że realizacja założeń niniejszego planu miejscowego będzie miała istotne pozytywne skutki finansowe dla budżetu gminy. W związku z planami lokalizacji wysoce kapitałochłonnych budowli (7 turbin wiatrowych oraz kilkadziesiąt hektarów paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą) można prognozować znaczne regularne wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie ustalenia planu nie generują dla samorządu kosztów związanych z wykupami gruntów i odszkodowaniami, a także realizacją dróg i infrastruktury technicznej.

7) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego. **[W TOKU]**

9) potrzeby interesu publicznego

Podstawowym celem przedmiotowego planu jest umożliwienie produkcji energii ze źródeł odnawialnych tu: energii wiatru i promieniowania słonecznego. Oznacza to, że plan realizuje strategiczny cel jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego w skali kraju oraz regionu, a także wypełnienie założeń dywersyfikacji

źródeł pozyskiwania energii (miks energetyczny) w celu redukcji energetyki konwencjonalnej opartej na paliwach kopalnych.

Ponadto duża część zapisów planu standardowo służy zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna [W TOKU] przeprowadzona dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej gminy Torzym oraz stronie BIP Urzędu Miejskiego w Torzymiu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicach ogłoszeń). Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Do planu miejscowego ze strony społeczeństwa nie zostały złożone żadne wnioski.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu... [W TOKU]

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. [W TOKU]

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W związku z charakterystyką procesów technologicznych instalacji OZE oraz brakiem zabudowy przewidzianej na pobyt ludzi w planie nie przyjęto ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z podstawowego celu inwestycyjnego, jak również z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowania. Zasady kształtowania

nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.