

UZASADNIENIE
Projektu Uchwały Rady Gminy Czerwin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach
obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasz, gmina Czerwin

Sporządzenie niniejszego planu jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XIII/29/25 Rady Gminy Czerwin z dnia 13 maja 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasz, gmina Czerwin.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin przyjętego uchwałą Nr XXXIV/31/2005 Rady Gminy Czerwin z dnia 23 grudnia 2005 r., ze zmianami z wyłączeniem zgodności w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z 7 lipca 2023 r.

Opracowywany plan położony jest w południowo zachodniej części gminy Czerwin. Składa się z dwóch obszarów, jednego o powierzchni 162 ha obejmującego wyłączenie tereny rolne bez zabudowy i drogowe i drugiego o powierzchni 681 ha obejmującego tereny rolne, wody powierzchniowe, niewielkie fragmenty lasu i pojedyncze siedliska.

Analizowany obszar nie buduje struktury systemu przyrodniczego gminy. Znajduje się poza zasięgiem obszarów objętych formami ochrony środowiska.

Na analizowanym terenie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany dotychczas obowiązującego planu miejscowego było przygotowanie planu miejscowy dla elektrowni wiatrowych w gminie Czerwin i wskazanie terenów dla lokalizacji OZE (elektrownie wiatrowe i słoneczne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wspomagającą te inwestycje. Wobec zamiaru lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych należało opracować plan miejscowy.

Na obszarze objętym planem ustalono funkcje rolnicze z zakazem zabudowy, produkcji energii elektrycznej z OZE, wód, komunikacji, a także tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej. Terenu ustalone pod zabudowę stanowią istniejące siedliska i nowe tereny inwestycyjne wskazane w studium, wszystkie tereny budowlane położone są poza granicami stref 700 m od planowanych terenów produkcji energii.

Tereny przeznaczone pod produkcję energii położone są: poza terenami których nie można wydzierżawiać, w odległości ponad 700 m od najbliższego lasu, w odległości większej niż 700 m od terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

w odległości do 1 km od drogi publicznej, poza strefą ekspozycji obiektów zabytkowych, poza terenem krajobrazu priorytetowego, poza zasięgiem radarów, w odległości ponad 2,5 km od linii kolejowej, w odległości ok. 8,5 km od terenów prawnie chronionych, ponad 2 km od linii energetycznych najwyższych napięć.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Przyjęto następujące podstawowe założenia:

- wyznaczono tereny pod zabudowę o podobnym typie zabudowy pod względem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobie zagospodarowania, uwzględniające ograniczenia środowiskowe, krajobrazowe i lokalizacyjne,
- wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu sprecyzowania lokalizacji budynków i urządzeń OZE względem drogi,
- określono szczegółowe zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym ustalono wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy,
- ustalono tereny dróg jako obszary przestrzeni publicznej.
- Ustalono lokalizacje elektrowni wiatrowych i słonecznych, które wpłyną na zmiany w krajobrazie.

W zakresie wymogów ochrony środowiska:

Obszar sporządzanego planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody.

Dla poszczególnych terenów określono minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem.

Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury drogowej, urządzeń OZE.

Zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia w zakresie gruntów leśnych i gruntów rolnych organicznych i gruntów rolnych klas I-III, zachowano użytki leśne jako tereny lasów, na gruntach klasy I-III ustalono tereny rolne i zabudowę zagrodową, przeznaczenie terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie planu nie występują obiekty zabytkowe, jedynie udokumentowane stanowiska archeologiczne, które wskazano na rysunku planu i dla których obowiązują przepisy odrębne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska oraz

wykluczenie usług uciążliwych oraz zakładów stwarzających zagrożenie. Zapewniono swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w tym niską zabudowę w formie wolnostojącej.

Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie nie było konieczne.

W planie wskazano obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wprowadzono dla nich zakaz zabudowy.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, sporządzany projekt planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. W projekcie planu uwzględniono obecne zagospodarowanie, zapewniono możliwość zabudowy i skomunikowanie terenów w taki sposób, aby wszystkie potencjalne działki budowlane miały dostęp do infrastruktury technicznej i dróg. Zaprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę w taki sposób, aby wykorzystać istniejące drogi, w planie wprowadzono tylko jedną dodatkową drogę publiczną. Lokalizacja elektrowni wiatrowych pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości innych niż przeznaczone pod produkcję energii.

Prawo własności:

W granicy opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zostały przeznaczone wszystkie działki wskazane w Studium pod zabudowę oraz działki już zabudowane. Zakaz zabudowy został wprowadzony na terenach, dla których studium zakładało tereny rolne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w granicach obszaru planu jest możliwość lokalizacji budowli ochronnych.

Potrzeby interesu publicznego:

Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców i użytkowników terenu do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych. Wyznaczono teren usług. W zakresie potrzeb interesu publicznego plan wskazuje tereny drogowe i gazociągu wysokiego ciśnienia jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Dopuszczenie realizacji elektrowni wiatrowych i słonecznych jest w interesie publicznym, zarówno w znaczeniu lokalnym (wpływy z podatku od nieruchomości) oraz ogólnokrajowym (wzrost udziałów zielonej energii w całkowitej jej produkcji w Polsce).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych zapewniono poprzez dopuszczenie lokalizowania przewodów oraz innych

obiektów liniowych infrastruktury technicznej na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

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

zrealizowano poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczono możliwość realizacji indywidualnych ujęć w przypadku braku możliwości dostępu do sieci wodociągowej.

W zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, ustalono sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz określono wskaźniki parkingowe. Ustalono zasady wydzielania dróg wewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy 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 (t.j. Dz. U. 2008r. nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

W ramach procedury, w ogłoszeniu Wójta Gminy Czerwin poinformowano o terminie zbierania wniosków do planu, w tym ogłoszenie zamieszczono również na internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy. Wnioski do planu, można było składać do 7 lipa 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotu prywatnego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został opublikowany na stronie internetowej Urzędu Gminy Czerwin w Biuletynie Informacji Publicznej i przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania w 2026 roku.

Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, Wójt Gminy Czerwin ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej o konsultacjach społecznych które miały miejsce w terminie od do.....

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały rozpowszechnione poprzez publikowanie ogłoszenia w prasie lokalnej w dniu oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz z w siedzibie Urzędu Gminy. Ogłoszenia Wójta były udostępnione w siedzibie urzędu i w BIP do dnia zakończenia konsultacji społecznych. Zgodnie z wymogami ustawowymi w dniu w Urzędzie Gminy Czerwin o godzinie tj. po godzinach pracy urzędu, przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu. Do dnia zbierano uwagi do planu, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia znalazła się na stronach internetowych BIP Gminy Czerwin.

Na czas konsultacji projekt planu wraz prognoza oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem i z rozpatrzeniem wniosków – został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej.

W ramach konsultacji społecznych, w terminie ustawowym, wpłynęłouwag zbiorczych. Uwagi dotyczyły.....

Treść rozstrzygnięć nie wymagała zmiany w projekcie planu, w związku z tym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Czerwin do uchwalenia.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z ocenami aktualności studium.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych. W wyniku uchwalenia miejscowego planu Gmina będzie obowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Gminy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.