

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Grodziec, Trumiejki, Pilichowo i Pólko, w gminie Prabuty

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej „**u.p.z.p.**” oraz art. 67 ust. 3 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) zwanej dalej „**ustawą o zmianie u.p.z.p.**”.

W południowo-wschodniej części obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XIII/75/2011 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**GRODZIEC – PARK ELEKTROWNI WIATROWYCH**” w gm. Prabuty obręb Grodziec. Pozostała część obszaru objętego niniejszym opracowaniem nie została objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze Miasta i Gminy Prabuty, w tym na obszarze objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty przyjęte Uchwałą Nr XXVI/167/2020 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 września 2020 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty, zmienione Uchwałą Nr LXX/458/2023 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 27 września 2023 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty, zwane dalej „**Studium**”. Niniejsze opracowanie uwzględnia uwarunkowania wskazane w studium, a także politykę przestrzenną gminy określoną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi, że realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy o zmianie u.p.z.p., Rada Miejska została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Rada Miejska w Prabutach w dniu 30 sierpnia 2023 r. podjęła uchwałę nr LXIX/452/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Grodziec, Trumiejki, Pilichowo i Pólko, w gminie Prabuty. Podjęcie uchwały było uzasadnione wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację m.in. elektrowni wiatrowych, złożonym przez prywatnego inwestora. Taka inwestycja możliwa jest do realizacji wyłącznie w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty oraz Rada Miejska w Prabutach zdecydowali o zasadności uwzględniania wniosku i o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie przestrzenne i formalne terenów, w tym ukształtowanie struktury przestrzennej, a także wskazanie rozwiązań technicznych mających na celu maksymalną ochronę przyległych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza lokalizację maksymalnie 10 nowych elektrowni wiatrowych w terenach PE. Ponadto uwzględnia również istniejące elektrownie wiatrowe zlokalizowane w gminach Kisielice i Gardeja. Zarówno dla terenów przeznaczonych pod lokalizację nowych elektrowni wiatrowych jak i dla istniejących elektrowni wiatrowych w gminach sąsiednich zachowano

minimalną odległość, ustaloną w planie miejscowym jako 700 metrów, względem budynków mieszkalnych i terenów przeznaczonych na cele mieszkalne, co odpowiada obowiązującym przepisom prawnym.

Wyznaczając granice terenu pod lokalizację elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego Studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. W efekcie, uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje ograniczenia rozwoju miejscowości zlokalizowanych w pobliżu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania i rozważenia zarówno interesów mieszkańców i właścicieli gruntów zlokalizowanych w graniach planu, jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści materialne w postaci wpływów do budżetu gminy.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p., z wyłączeniem elementów (ustaleń), w odniesieniu do których nie zachodzi konieczność oraz potrzeba zamieszczenia ich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem. W granicach opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym w planie miejscowym nie wskazano granic tych terenów i nie ustalono sposobów ich zagospodarowania. Ze względu na strukturę terenu oraz ustalone przeznaczenia i dotychczasowe zagospodarowanie terenu, a także strukturę własności, w granicach planu miejscowego nie występują przestrzenie publiczne ani tereny predysponowane do ich wyznaczenia, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania. Dla województwa pomorskiego nie został dotychczas przyjęty audyt krajobrazowy, natomiast plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie wskazuje krajobrazów priorytetowych, w związku z tym nie ustala się ich również w planie miejscowym. W granicach planu miejscowego nie występuje potrzeba tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż wskazane dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zatem nie ustala się sposobu i terminu takiego zagospodarowania.

I – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 -4 u.p.z.p

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p.:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - sformułowanie ustaleń dla terenów w oddzielnych paragrafach uchwały, określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium oraz lokalne uwarunkowania i istniejącą zabudowę,
 - określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu. Wymagania ład przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy i zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto w terenach określono m.in. nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów i elewacji oraz stosowanie stonowanych kolorów ograniczając tym samym nadmierną różnorodność w zagospodarowaniu terenu,
 - umożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy Prabuty na styku z gminami Susz, Kisielice i Gardeja, w pobliżu istniejących elektrowni wiatrowych w tych gminach, jako miejsca najbardziej predysponowanego do powstania tego typu inwestycji przy minimalizacji negatywnego wpływu na walory krajobrazowe z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:

- zachowanie reżimów ochronnych ustalonych przepisami odrębnymi w granicach terenu objętego prawną formą ochrony przyrody,
 - wprowadzenie zapisów mających na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko (w tym zachowanie walorów środowiska i istniejącej zieleni oraz kompensację przyrodniczą),
 - nakaz zachowania i ochrony zbiorników wodnych i cieków, a także systemów i urządzeń melioracyjnych,
 - zachowanie gruntów najwyższej przydatności rolniczej w dotychczasowym użytkowaniu (rolniczym),
 - brak zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - stwierdzenie braku występowania jakichkolwiek złóż kopalin w granicach opracowania;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie szeregu nakazów i zakazów umożliwiających zachowanie i ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, takich jak: stanowiska archeologiczne, zespoły dworsko-folwarczne, budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno-kulturowych,
 - wskazanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony ww. obiektów oraz konieczność ich stosowania w przypadku odkrycia przedmiotów posiadających cechy zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
- wskazanie minimalnej odległości 700 m od terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dopuszczające lokalizację elektrowni wiatrowych oraz istniejącymi elektrowniami wiatrowymi w gminach sąsiednich a liniami rozgraniczającymi tereny dopuszczające przeznaczenie na cele mieszkalne;
 - nakaz ograniczenia oddziaływania elektrowni słonecznych w granicach ich terenów funkcjonalnych,
 - wskazanie stref sanitarnych w sąsiedztwie czynnego cmentarza oraz zastosowanie przepisów odrębnych w tym zakresie (w tym m.in. w zakresie lokalizacji nowej zabudowy i ujęć wodnych),
 - wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszczenie zbiorników przeciwpożarowych,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
- walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura i zagospodarowanie terenów oraz istniejąca sieć drogowa. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki, a także zagospodarowanie i użytkowanie terenów przyległych do obszaru objętego planem miejscowym (w tym również poza granicami gminy Prabuty);
- 6) prawo własności:
- przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają praw własności,
 - przyjęte przeznaczenia ustalono zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenów oraz z uwzględnieniem złożonych wniosków i uwag;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b u.p.z.p.;
- 8) potrzeby interesu publicznego:
- poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem złożonych wniosków i uwag;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- poprzez szereg ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym m. in. umożliwienie ich modernizacji, a także w razie konieczności możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
- podczas procedury sporządzania planu miejscowego wystosowano ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ze wskazaniem możliwości składania wniosków (na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej), a także zorganizowano spotkania - bezpośrednio i spotkanie on-line,
 - projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym, podczas których zorganizowano spotkania otwarte w formie bezpośredniej oraz on-line, zorganizowano dyżur projektanta oraz umożliwiono składanie uwag do projektu planu miejscowego (na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej),
 - do projektu planu miejscowego nie wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z wykazem uwag;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 u.p.z.p. oraz przepisami u.i.e.w., czego dowód stanowi dokumentacja prac planistycznych;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę; zaopatrzenie w wodę ustalono z gminnego systemu wodociągowego, z dopuszczeniem ujęć indywidualnych, z uwzględnieniem ograniczeń obowiązujących w strefie sanitarnej w sąsiedztwie czynnego cmentarza;
- 13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:
- teren opracowania znajduje się z dala od zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza terenami zagrożonymi wystąpieniem ruchów masowych ziemi, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - w planie ustalono minimalną odległość pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dopuszczające lokalizację elektrowni wiatrowych oraz istniejącymi elektrowniami wiatrowymi w gminach sąsiednich a liniami rozgraniczającymi tereny dopuszczające przeznaczenie na cele mieszkalne,
 - ustalono, że lokalizacja elektrowni słonecznych nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich, tj. wszelkie oddziaływania inwestycji nie mogą wykraczać poza teren inwestycji;
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

- pozostawiono znaczne połacie gruntów rolnych, w tym wszystkie grunty rolne najwyższych klas przydatności dla rolnictwa, w użytkowaniu rolniczym,
- w oparciu o istniejące zagospodarowanie, z umożliwieniem rozwoju przedsiębiorstw, wyznaczono tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej.

Przeznaczenie terenu ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w Studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu miejscowego sporządzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w postaci prognozy skutków finansowych, opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, których zalecenia i wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany i położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono wyłącznie w ramach istniejących miejscowości, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy,
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- w zakresie istniejącej i nowej zabudowy plan porządkuje parametry i cechy tej zabudowy, wprowadzając tym samym ład przestrzenny,
- plan miejscowy pozostawia w leśnym użytkowaniu wszystkie lasy w granicach opracowania oraz znaczną część gruntów rolnych (w tym wszystkie grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych) w użytkowaniu rolniczym,
- uchwalenie planu ma na celu umożliwienie lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych w miejscach najbardziej do tego predysponowanych, a także poprawę warunków zagospodarowania istniejących struktur przestrzennych.

II - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Dla terenu Miasta i Gminy Prabuty sporządzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za okres 2003-2017. Analiza ta została przyjęta jako załącznik do Uchwały nr XXXIX/219/2017 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu miejscowego odpowiada wynikom powyższej analizy, w szczególności wnioskowi dotyczącemu analizy i oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzającym, że zasadnym jest sporządzanie zmian do planów miejscowych wynikających z zewnętrznych wniosków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w sposób uwzględniający uniwersalne projektowanie poprzez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego o wysokiej funkcjonalności i dostępności dla wszystkich użytkowników oraz jako przynoszące korzyści wszystkim interesariuszom. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustalonymi w planie zasadami i przeznaczeniem przyczynia się do powstania równego, a tym samym sprawiedliwego dla wszystkich, dostępu do dóbr i usług, z uwzględnieniem potrzeb tych użytkowników. Zarówno sposób przeprowadzenia procedury planistycznej,

jak i ostateczne ustalenia planu miejscowego umożliwiają włączenie wszystkich interesariuszy w procesy planistyczne oraz zapewniają im pełną równość i możliwość uczestnictwa w życiu społecznym.

III - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu nie powodują obciążeń budżetu gminy związanych z realizacją nowych dróg, uzbrojenia terenów, wykupem gruntów.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z u.p.z.p. oraz u.i.e.w., spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.