

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Drzonowo i Stepień, Gmina Biały Bór w zakresie odnawialnych źródeł energii.

Plan został zainicjowany Uchwałą Nr V/31/2024 z dnia 11 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Drzonowo i Stepień, Gmina Biały Bór w zakresie odnawialnych źródeł energii.

Z obszaru planu wyłączone zostały tereny, na których zrealizowano elektrownie wiatrowe wraz z dojazdami oraz zabudowania miejscowości Świerszczewo.

Na części terenu obowiązuje Uchwała Nr XLVI/370/10 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 czerwca 2010 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Biały Bór „Zespół elektrowni wiatrowych Drzonowo, Stepień, Biskupice, Biała w gminie Biały Bór”.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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. 2023 poz. 1688) przy sporządzaniu planu dla potrzeb elektrowni słonecznych nie ma obowiązku stwierdzenia zgodności inwestycji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pomimo to należy stwierdzić, że projekt sporządzonego planu miejscowego jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór (Uchwała Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXIII/176/2016 z dn. 29.12.2016 r., zm. Uchwałą nr XIII/84/2025 z dn. 28.04.2025 r., zm. Uchwałą nr XIV/92/2025 RM z dn. 26.05. 2025 r.).

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 394 ha, położony na obszarze gminy Biały Bór w obrębach geodezyjnych Świerszczewo i Drzonowo. Miejscowość Świerszczewo jest wyłączona z opracowania.

Przedmiotem planu są tereny elektrowni słonecznej, tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni urządzonej, tereny rolne, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

2.1. Wymagania z zakresu ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, które w planie określono m. in. poprzez:

- lokalizację terenów pod elektrownie wiatrowe wyłącznie w południowej części obszaru objętego planem, co zapewniło znaczne odsunięcie elektrowni od istniejących terenów mieszkaniowych i od drogi publicznej,
- pozostawienie północnej części opracowania wyłącznie pod uprawy rolne RN, tereny zieleni naturalnej ZN,
- ustalenie sposobu realizacji inwestycji z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań krajobrazowych,

- wyznaczenie obszaru lokalizacji elementów elektrowni słonecznych z ograniczeniem – odsunięciem od terenów zieleni naturalnej (ZN) i lasów (L) na odległość minimum 5 m,
- wyznaczenie pasa zieleni ZP (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP) wzdłuż terenów pod elektrownie słoneczne, co pozwala docelowo na utworzenie pasa zieleni będącej z czasem barierą widokową, która spowoduje, że panele fotowoltaiczne nie będą widoczne z drogi,
- zachowanie terenów siedlisk w terenach ZN.

W planie nie ustalono parametrów dla zabudowy, ponieważ teren nie jest terenem inwestycyjnym, budowlanym, przeznaczonym na jakąkolwiek trwałą zabudowę związaną na stałe z gruntem.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Poprzez dyspozycje urbanistyczne i wskazane w planie miejscowym funkcje, zabezpieczono zrównoważony rozwój obszaru gminy objętego planem, zachowując lokalne uwarunkowania i ograniczenia, jednocześnie dokonując zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przy poszanowaniu wartości przyrodniczych i środowiskowych.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do zmian walorów krajobrazowych, jednakże będą one nieznaczne w odbiorze zewnętrznym, niewidoczne z drogi publicznej, osłonięte przez zielen izolacyjną.

Zmiany architektoniczne nie nastąpią, ponieważ w obszarze planu nie planuje się zabudowy poza urządzeniami technicznymi m. in. paneli fotowoltaicznych, magazynów energii i stacji transformatorowych.

2.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest poza najcenniejszymi terenami gm. Biały Bór, nie występują Obszary Chronionego Krajobrazu, Obszary Natura 2000, pomniki przyrody. Nie stwierdzono występowania chronionych siedlisk przyrodniczych ani chronionych gatunków roślin. Nie wystąpią negatywne oddziaływania na inne formy ochrony przyrody, w związku z tym realizacja ustaleń projektu nie wymaga kompensacji przyrodniczej.

W południowo – zachodniej części obszaru planu znajduje się udokumentowane złożo kruszyw naturalnych, na którym dopuszcza się lokalizowanie instalacji elektrowni słonecznych, jeżeli te instalacje nie są trwale związane z gruntem w sposób uniemożliwiający eksploatację złoża w przyszłości.

Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych w planie jest zabezpieczona poprzez ustalenia planu w tym: zachowanie wszelkiego typu zbiorników wodnych (oczka wodne, rowy, cieki itp.) oraz roślinności nadwodnej i śródpolnej, poprzez zastosowanie nawierzchni nowych placów i dróg technologicznych, technicznych, serwisowych związanych z konserwacją i eksploatacją urządzeń produkujących energię elektryczną jako nawierzchni przepuszczalnych, gruntowych, z przepuszczalnych kruszyw, eko-kratki itp., poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej o szerokości min. 8 m osłaniającej widokowo elektrownię słoneczną z drogi, poprzez zachowanie min. 5 m wolnego terenu od brzegów zbiorników wodnych, poprzez odległość dolnej części ogrodzenia od poziomu gruntu: minimum 20 cm dla swobodnej migracji małych ssaków, płazów oraz gadów oraz obowiązek usuwania z terenu inwestycji roślin gatunków obcych, inwazyjnych.

Ustalenia planu mają na celu osiągnięcie harmonijnego zagospodarowania przestrzennego, pozwalającego na rozwój obszaru, a także społeczności go zamieszkującej, bez negatywnego wpływu na środowisko.

Planowana inwestycja obejmująca instalację rzędów paneli fotowoltaicznych o wysokości konstrukcji w rzucie bocznym do 5 m zostanie posadowiona w obrębie gruntów rolnych, poza obszarami chronionego krajobrazu i parkami krajobrazowymi, inwestycja nie będzie stanowiła dominanty w krajobrazie i nie wpłynie znacząco na walory wizualne krajobrazu.

W obszarze planu występują:

- a) grunty rolne klas III - pozostają zachowane,
- b) grunty rolne klas IV, V, VI – tylko w części południowej planu zostaną wyłączone z produkcji rolniczej,
- c) grunty leśne – pozostają zachowane,
- d) wody powierzchniowe - pozostają zachowane.

W obszarze planu na terenie położonym w części południo-zachodniej usytuowane jest udokumentowane złożo kruszyw naturalnych, na którym dopuszcza się lokalizowanie instalacji elektrowni słonecznych, jeżeli te instalacje nie będą trwale związane z gruntem w sposób uniemożliwiający eksploatację złoża w przyszłości, co pozwala na wykorzystanie powierzchni terenu na lokalizację elektrowni słonecznej do czasu eksploatacji złożo.

2.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkoów oraz dóbr kultury współczesnej

W planie uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkoów.

Dobra kultury współczesnej nie występują.

W granicach planu nie występują zewidencjonowane obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytkoów, na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne W1 zewidencjonowane jako: Świerszczewo, stan 1, AZP 23-27/2 (stanowisko o tzw. własnej formie terenowej). W planie ustalono strefę „W1” pełnej ochrony archeologicznej – konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, karczunku i nasadzeń drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi z zakresu ochrony zabytkoów.

Projekt planu obejmuje obszar w bezpośrednim sąsiedztwie parku dworskiego w miejscowości Świerszczewo, wpisanego do rejestru zabytkoów pod nr 1101 z dn. 12.06.1980 r., w związku z tym instalacje odnawialnych źródeł energii wraz z urządzeniami kubaturowymi związanymi z ich obsługą i magazynowaniem energii zlokalizowano w znacznej odległości od parku. Część północną całkowicie wyłączono z lokalizacji instalacji OZE. Wokół terenu wpisanego do rejestru zabytkoów oraz wzdłuż drogi pozostawiono istniejący sposób użytkowania – użytki rolne.

Instalacja nie będzie miała destrukcyjnego wpływu na krajobraz kulturowy, w szczególności na widok na zabytek i na zieleń parkową. Po obu stronach drogi zachowano istniejący szpaler drzew, który został wprowadzony do ustaleń planu, co pozwoli na jego utrzymanie i uzupełnianie.

Istniejące granice układu ruralistycznego wsi, strefy ochrony konserwatorskiej i zabytkowej alei drzew wzdłuż istniejącej drogi, przebiegającej w otoczeniu terenów zabytkowych oraz główne osie widokowe wsi zostają zachowane.

Uszanowano sąsiedztwo zabytkowe, a planowane inwestycje jakimi są elektrownie słoneczne nie będą zaburzać krajobrazu kulturowego gminy.

Wyznaczono pas terenu o szerokości 8 m wzdłuż granicy obszaru przeznaczonego na lokalizację elektrowni słonecznych a terenami rolnymi, w celu nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, która z czasem stworzy zielen całkowicie zasłaniającą widok na panele fotowoltaiczne.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, zapewniających dostęp dla osób niepełnosprawnych.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym dla części przedmiotowego obszaru ustalono możliwość realizacji elektrowni słonecznych. Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości.

Projekt planu nie obejmuje zagadnień związanych z uwzględnieniem efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej.

2.8. Prawo własności

Struktura własności w obszarze planu jest zróżnicowana – grunty należą w większości do właścicieli prywatnych, instytucji oraz wieczystych użytkowników.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i ustalenia planu miejscowego.

2.9. Scalanie i podział nieruchomości

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

Niezbędny, zwykły podział terenu, może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.10. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty obrony cywilnej.

2.11. Potrzeby interesu publicznego

Potrzebą interesu publicznego jest zwiększenie udziału energii odnawialnej w gminie Biały Bór. Budowa elektrowni słonecznej na obszarze planu:

- przyczyni się do realizacji celów określonych w Krajowym Planie na rzecz Energii i Klimatu, poprzez który Polska zobowiązała się do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii do 32% do 2030 r.,
- nastąpi redukcja emisji gazów cieplarnianych: elektrownia fotowoltaiczna to niskoemisyjne źródło energii, eliminujące emisję szkodliwych gazów cieplarnianych,
- przyczyni się do dywersyfikacji źródeł energii - odnawialne źródła energii stanowią stabilną i niezależną alternatywę dla tradycyjnych, scentralizowanych źródeł energii elektrycznej,
- rozwój OZE w gminie pozwoli na korzystanie z tanich i odnawialnych źródeł energii elektrycznej oraz stabilizacji sieci elektroenergetycznej, a także przyczyni się do wzrostu atrakcyjności regionu, generując korzyści ekonomiczne i społeczne dla mieszkańców.

2.12. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu wprowadzono zapisy umożliwiające budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu jako podziemnych lub nadziemnych oraz budowę nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych).

Plan wprowadza obowiązek zastosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji z wyłączeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, zagospodarowaniu całości wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu lub do okolicznych oczek wodnych, a także lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę.

2.13. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- zapoznanie się z projektem planu w czasie jego konsultacji,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w konsultacjach nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych gminy Biały Bór oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych (BIP) udostępniony zostanie projekt planu w procedurze uzgodnień, opiniowania i konsultacji, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu.

2.14. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej publikowane są w BIP, na stronach internetowych, poprzez zawiadomienia, obwieszczenia, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.15. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Przedmiotem planu nie są tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd też wskazanie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności staje się bezprzedmiotowe.

Zaopatrzenie w wodę nowej inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy lub modernizacji.

2.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie nie wskazuje się nowych terenów związanych z rozwojem produkcji rolniczej. Grunty rolne są częściowo przekształcane na tereny elektrowni słonecznych.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego były wnioski właścicieli terenów rolnych, w związku z tym interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w sposób określony w planie, dokonano szeregu analiz.

Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczają zmiany w zakresie zagospodarowania i przyszłego kształtowania terenów wskazanych pod elektrownie słoneczne.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Uzasadnienie do wymagań dotyczących sytuowania nowej zabudowy jest bezprzedmiotowe, ponieważ projekt planu obejmuje wyłącznie tereny wskazane pod elektrownie słoneczne, drogi, usługi sportu i rekreacji oraz tereny rolne wraz z zielenią i zadrzewieniami śródpolnymi.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 1 pkt 2 i pkt 3)

Rozwiązania przyjęte w opracowanym planie miejscowym są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór, przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXIII/176/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. zmienione uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze nr XIII/84/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r., Uchwałą nr XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w załączniku nr 6 do Uchwały nr XIII/84/2025.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniona zostanie dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu miejscowego, w szczególności w zakresie dostępności:

- architektonicznej,
- cyfrowej,
- informacyjno-komunikacyjnej.

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują zadania obciążające budżet gminy.

Zakres wprowadzonych w planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu i obowiązującego na terenie planu miejscowego pozwala stwierdzić, że w obszarze planu pojawią się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu w postaci renty planistycznej i podatków od nieruchomości.

6. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.