

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice w obrębie Dolice w zakresie lokalizacji elektrowni słonecznej wraz z niezbędną infrastrukturą.

zainicjowany został Uchwałą Nr XLII/418/22 Rady Gminy Dolice z dnia 07 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice w zakresie lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Przedmiotem planu jest umożliwienie lokalizacji elektrowni słonecznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, który został przyjęty jako tekst ujednoczony uchwałą XLVII/460/22 Rady Gminy Dolice z dnia 20 listopada 2022 roku.

Dla obszaru wskazanego na rysunku planu, ustalenia studium dopuszczają lokalizację elektrowni fotowoltaicznej.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2 i 4 upzp** (ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - j.t. Dz.U. z 2023 poz 977).

**1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia, zostały zawarte w ustaleniach ogólnych tj. od §5 do §9 uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało znikomy wpływ na istniejący krajobraz gminy Dolice, ponieważ teren objęty planem znajduje się w południowo-wschodniej części gminy, niejako na uboczu głównych szlaków komunikacyjnych gdzie dominuje mało różnicowany krajobraz. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnego charakteru zabudowy wiejskiej. Plan miejscowy obejmuje swoimi ustaleniami tereny rolnicze częściowo odłogowane a częściowo uprawiane i są to grunty słabych klas bonitacyjnych, a występujące grunty klasy RIIIb oraz lasy są wyłączone z zainwestowania innego niż upraw rolniczych i leśnych. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują panoramy widokowe, które należałoby chronić.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami powierzchniowymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych nie występują na obszarze objętym planem.

Obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 3) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana na podstawie zakresu jaki ustalił Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występują strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu miejscowego jako stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną.

W granicy strefy ochronnej obowiązują następujące zasady:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie. Na tym terenie nie są od dłuższego czasu prowadzone działania związane uprawami rolniczymi. Rozszerzenie istniejącej struktury nastąpi w granicach jednostki osadniczej gminy Dolice, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się planowanej inwestycji.

7) Prawo własności

Nieruchomość na obszarze objętym planem stanowi własność wnioskodawcy opracowania niniejszego planu miejscowego.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie występowały obszary, które mogły być lub powinny zostać zachowane jako tereny ogólnodostępne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w § 10 i §11 przedmiotowej uchwały.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Dolice zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w

strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej, na której pojawiły się zainteresowane osoby. ~~Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą nie wpłynęły żadne uwagi. Następnie projekt planu został przedłożony Radzie Gminy w celu podjęcia stosownej uchwały.~~

## **2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

- 1) uwzględniony został 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 poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie wniosków osób fizycznych oraz organów, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii.

## **3. Utrzymując istniejącą zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostki osadniczej i w centralnej części jest to obszar już zainwestowany. Przez obszar objęty planem przebiega powiatowa droga publiczna, dzięki której obszar planu jest skomunikowany z centrum gminy Dolice oraz Szczecinem i Stargardem gdzie znajdują się organa administracji lokalnej oraz usługi publiczne w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, apteka itp. oraz z pozostałą częścią gminy, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej i administracyjnej;
- 2) obszar planu graniczy z drogą powiatową, na której kursują linie autobusowe;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu z uwagi na przedmiot nie odnoszą się do tego zagadnienia;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej jednostki osadniczej; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania, które znajduje się poza obszarem objętym planem – elektrownia fotowoltaiczna lokalizowana na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

## **4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp**

Gmina Dolice posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy. Rada Gminy Dolice na podstawie przeanalizowanych dokumentów planistycznych stwierdza się, że planowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotowy plan miejscowy zmienia faktycznie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice przyjętego uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy Dolice z dnia 26 lutego 2015 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26 marca 2015 r., poz. 1032] dla terenu objętego planem.

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczaniu terenu na cele lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń aktów planowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Realizacja ustaleń planu nie niesie za sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym budowa publicznych dróg gminnych oraz sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie inwestycji wodno-kanalizacyjnych wraz z odpowiednimi obiektami nadziemnymi.

Realizacja ustaleń planu przyniesie znaczący dochód w postaci podatku od nieruchomości i budynków realizowanych w ramach planowanej inwestycji.