

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej Huszlew 2 – etap I i II

Głównym celem przygotowania planu miejscowego dla elektrowni wiatrowej Huszlew 2 jest wskazanie nowych terenów dla lokalizacji OZE (elektrownie wiatrowe i słoneczne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wspomagającą te inwestycje. Wobec zamiaru lokalizacji nowych 13 elektrowni wiatrowych należało opracować plan miejscowy. Na obszarze objętym planem ustalono funkcje rolnicze, produkcji energii elektrycznej z OZE, tereny lasów, wód, górnictwa, komunikacji, a także tereny usług oraz produkcji, składów i usług. Projekt opracowano zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew, z dopuszczonymi prawnie rozbieżnościami dotyczącymi OZE, wynikającymi z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 zm.).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew przyjęto uchwałą nr IV/24/2024 Rady Gminy w Huszlewie z dnia 9 lipca 2024 r., z którym to dokumentem plan miejscowy jest w pełni zgodny. Dotyczy to w szczególności wskazania terenów U, PP.PS.U, PG, terenów komunikacji i terenów rolniczych, w tym zagrodowych.

Studium w zał. nr 5 wskazuje lokalizację poszczególnych funkcji, dla których w zał. nr 3 szczegółowo opisano dopuszczony sposób zagospodarowania.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem PU „Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa, logistyczna. Na terenach tych wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów związanych z uciążliwą, rolniczą produkcją zwierzęcą oraz powierzchnią eksploatacją złóż. Na terenach tych nie dopuszcza się wskazywania nowej zabudowy mieszkaniowej” (str. 10). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolami PP.PS.U oraz U

Na terenach oznaczonych w studium symbolem O „Tereny te mają charakter wielofunkcyjny. Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa zagrodowa uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (w Huszlewie). Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja nie kolidujące z funkcją dominującą.” (str. 10). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolami U, RZM,

Na terenach oznaczonych w studium symbolem PG „Tereny te mają charakter monofunkcyjny. Wyznaczono je w miejscowościach: Bachorza, Dziadkowskie–Folwark, Huszlew, Juniewiczze, Mostów, Sewerynow, Władysławów. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest eksploatacja surowców, po spełnieniu wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Rekultywację terenów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w kierunkach rolnym lub leśnym lub rekreacyjnym” (str. 12). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolem G.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem RU „Tereny te mają charakter monofunkcyjny, związany z wysoko towarową produkcją rolniczą. Dopuszcza się lokalizację obiektów hodowlanych oraz zakładanie siedlisk rolniczych. Wskazano je w obrębach: Kopce, Ławy. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji” (str. 12). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolem RZW.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem R „Na terenach gminy Huszlew wskazuje się obszary wykorzystywane do produkcji rolniczej (R). Dopuszcza się na tych terenach zakładanie siedlisk rolniczych, w tym celem budowy nowych obiektów związanych z przemysłowym chowem zwierząt o całkowitej obsadzie powyżej 40 DJP, z zastrzeżeniem, że odległość nowych obiektów lub zespołów obiektów o obsadzie przekraczającej 240 DJP, od terenów osadniczych (O), wskazanych w studium, nie może być mniejsza niż 700 m. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zakładanie nowych siedlisk, z ograniczeniami, o których mowa w Rozdziale 2.7., w szczególności w odniesieniu do wymogu zachowania odległości od elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów do pomiaru prędkości i kierunku wiatrów. Dopuszcza się możliwość pracy łopaty elektrowni wiatrowej nad powierzchnią tego terenu. Dopuszcza się wskazywanie w planie miejscowym obszarów z zakazem zabudowy, jeśli wynikać to będzie z uwarunkowań środowiskowych, kompozycji przestrzennej oraz racjonalności zagospodarowania terenu” (str. 13). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolem RZP.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem RZ „Są to tereny wyznaczone wzdłuż obniżień dolinnych lub zagłębień bezodpływowych o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych, w tym na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych stanowiących lokalne i regionalne ciągi ekologiczne, a także tereny o wysokich, w skali gminy walorach krajobrazowych. Zakaz ten jest już utrwalony dotychczas prowadzoną polityką przestrzenną gminy, a jego utrzymanie jest jednym z kluczowych elementów aktualnej polityki. Dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących na tych terenach gospodarstw. Zakres w/w działań określić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi dotyczącymi wskaźników zagospodarowania ustalonymi dla terenów objętych kierunkiem rolnym. Dopuszcza się zalesianie gruntów rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się na tych terenach budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji.” (str. 14). Tereny te oznaczono w planie miejscowym symbolem RN.

Procedura niniejszego planu, przed jego pierwszym uchwaleniem w marcu 2026 r., z uwagi na wymogi proceduralne związane z koniecznością zajęcia stanowiska przez właściwe organy, została rozdzielona na dwa etapy.

Uchwała Rady Gminy w Huszlewie Nr XX/123/2026 Rady Gminy w Huszlewie z 9 marca 2026 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej Huszlew 2” (w zakresie etapu I) została rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody uchylona, z uwagi na niewłaściwe sformułowanie ustaleń dla elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych oraz na niejasne zapisy dotyczące możliwych do podejmowania działań w strefach sanitarnych wyznaczonych wokół cmentarza w Huszlewie. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu było skutkiem wprowadzenia korekt do planu i ponowienia procedury w niezbędnym zakresie.

W związku z wypracowaniem rozwiązania prawnego, które legło u podstaw rozdzielenia planu na dwa etapy, w ramach procedury naprawczej zdecydowano się połączyć oba te etapy i tym samym poddać pod głosowanie jednolity tekst uchwały dla całego obszaru i jednolite załączniki graficzne do niej. Dlatego w podstawie prawnej uchwały wskazano, że tzw. procedura naprawcza odnosi się wyłącznie do I etapu prac nad planem, a na załączniku graficznym do planu informacyjnie wykazano zasięg etapu II. Do tej pory oba etapy prac nad planem były

procedowane łącznie. Zasięg etapu II wskazano na rysunku planu. Pozostała część terenu objętego planem stanowi etap I opracowania.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono od dróg, lasów, wód, infrastruktury przesyłowej. Na terenie 31RZM nie ustalono osobnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, gdyż te ustalono dla terenu 68RZP, w którym to teren 31RZM zawiera się w całości. Teren 31RZM został wydzielony z obszaru 68RZM z powodu położenia w strefie sanitarnej wokół cmentarza, a działka ewidencyjna obejmuje zarówno zabudowany fragment terenu 68RZP, jak i 31RZM.

Funkcja terenu, jaką jest produkcja energii elektrycznej z OZE nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu. W 2024 r. oddano do użytkowania farmę wiatrową (16 elektrowni) w północnej części gminy. W minionych latach zbudowano elektrownie fotowoltaiczne oraz wydano wiele decyzji wz. umożliwiających budowę takich instalacji. W związku z podstawowym celem planu jakim jest wskazanie terenów pod budowę elektrowni wiatrowych wyznaczono także strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko. Strefa ta ogranicza możliwość powstawania wyłącznie zabudowy o funkcji mieszkalnej, w znacznym oddaleniu od ukształtowanej sieci osadniczej w gminie.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwia kształtowanie zabudowy w gospodarstwach rolniczych oraz zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej o wysokich walorach architektonicznych i funkcjonalnych. Przyjęcie planu, a w szczególności budowa elektrowni wiatrowych spowoduje zmiany w krajobrazie gminy. Nie będą one tak znaczące, jak w chwili pojawienia się pierwszych elektrowni wiatrowych w gminie Huszlew, choć z całą pewnością percepcja krajobrazu gminy ulegnie zmianie.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie. W planie dopuszczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (dotyczy to wybranych funkcji terenu PE, KDA, KDS) oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W trakcie opracowania planu wystąpiono do ministra rolnictwa o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze (budowa drogi ekspresowej oraz trzy tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych). Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele związane z budową drogi ekspresowej, jednak nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych III kl. na cele związane z energetyką wiatrową, choć zgodnie z załącznikiem graficznym do planu grunty te pozostawały poza możliwością zabudowy (ograniczoną liniami zabudowy). Nad gruntami chronionymi miały jedynie obracać się łopaty elektrowni. Konieczność ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w kontekście możliwości lokalizacji ruchomych części elektrowni

wiatrowych rozwiązano zatem poprzez określenie terenu RNW miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej Huszlew 2 – etap I i II na trzech terenach RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy) dopuszczono możliwość zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej. Tym samym znaleziono rozwiązanie problemu, wynikającego z definicji elektrowni wiatrowej, która składa się z części budowlanej i ruchomej. Strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko w przypadku trzech elektrowni wyznaczono łącznie do terenów PE i RN do nich przylegających. Należy zauważyć, że dopuszczalność takiego rozwiązania znajduje potwierdzenie w analogicznych przypadkach, w planach miejscowych przyjętych na terenie Województwa Zachodniopomorskiego i nie było ono przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody. Wyznaczając miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych kierowano się potrzebą ochrony gruntów rolniczych wysokich klas bonitacyjnych, gdyż nad gruntami wysokiej klasy bonitacyjnej będą wyłącznie obracać się łopaty elektrowni.

Gmina Huszlew posiada przeciętne walory przyrodnicze, na jej terenie nie ustalono form ochrony przyrody wysokiej rangi. Wskazano jedynie pomniki przyrody i użytek ekologiczny. Istotną, acz dyskusyjną z perspektywy planu kwestią jest występowanie populacji błotniaka łąkowego. Obserwacje prowadzone przez Towarzystwo Przyrodnicze Bocian (dane niepublikowane) wskazują na wzrost liczebności tego ptaka w gminie. Jednocześnie w literaturze przedmiotu (krajowej i zagranicznej) nie potwierdzono, aby elektrownie wiatrowe stanowiły główne zagrożenie dla tego gatunku. W folderach informacyjnych kolizje z elektrowniami są wymieniane jako jedno z zagrożeń, poza „pierwszą trójką”.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wprowadził ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznych, w tym jednego wpisanego do rejestru zabytków, a także obiektów umieszczonych w GEZ. Ustalenia odnoszą się do przepisów odrębnych dotyczących zabytków.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco (KDA, KDS, PE) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla pozostałych terenów. W planie ustalono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko. W planie ustalono strefy sanitarne, położone w odległości 50 i 150 m od cmentarza w Huszlewie. Ustalono dla nich ograniczenia wynikające z przepisów prawa, a w szczególności zakazano budowy studni na konkretnych terenach położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni plan miejscowy, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości.

Plan miejscowy kształtuje prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Na części terenów, położonych z dala od istniejących terenów osadniczych wprowadzono ograniczenia, które uniemożliwiają budowę domów mieszkalnych. Niemniej

ograniczenie to jest korzystne z punktu widzenia gminy jako wspólnoty, choć może budzić sprzeciwy pojedynczych mieszkańców.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan wskazuje tereny komunikacji KDA i KDS 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).

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Ograniczenia dotyczą budowy infrastruktury na gruntach rolniczych wysokich klas bonitacyjnych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony były aktywne na etapie konsultacjach społecznych i składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę Huszlew do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wójt gminy Huszlew dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono wnioski, które wójt rozpatrzył. W trakcie konsultacji społecznych złożono 6 uwag w trakcie pierwszego wyłożenia i 18 uwag w trakcie drugiego wyłożenia.

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki życia mieszkańców.

Struktura przestrzenna obszaru objętego planem ulegnie zmianie w ograniczonym zakresie. Nadal w przeważającej części będzie to teren rolniczy. Elektrownie wiatrowe i słoneczne będą pracowały w systemie bezobsługowym. Stąd uznać należy, że plan spełnia oczekiwania w zakresie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Teren usług oraz produkcji, składów, magazynów i usług zlokalizowane są bądź w pobliżu istniejącej sieci osadniczej lub w rejonie drogi krajowej nr 19.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w gminie, nie istnieje potrzeba zapewnienia mieszkańcom obszaru objętego planem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty

planem znajduje się z dala od terenów osadniczych. Ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz głównie rolniczy charakter tych terenów, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego obszaru.

Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem znajduje się poza centrum miejscowości, są to głównie tereny rolnicze. Istniejąca sieć dróg zapewnia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych, głównie poprzez dopuszczenie realizacji OZE, funkcji rolniczych oraz zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej (zgodnie z częścią graficzną planu).

Uchwalenie planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja ustaleń planu, wpłynie znacząco na poprawę kondycji finansowej gminy Huszlew.

Stwierdza się niesprzeczność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada gminy Huszlew przyjęła ww. analizę uchwałą nr XIV/79/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Huszlew

Zakres ustaleń wynikających z planu miejscowego pozostaje bez wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że niektóre tereny (U, PP.PS.U) będą miejscami pracy lub wypoczynku, możliwe jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.