UZASADNIENIE

do uchwały nr IV/33/2024 Rady Miejskiej w Pieńsku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXXVIII/ 307/2022 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów położonych w ośmiu obrębach gminy Pieńsk oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy – z uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk (przyjętego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami (zmiana studium związana z celami niniejszego planu jest w opracowaniu). Głównym założeniem procedowanego planu jest wyznaczenie terenów zespołów elektrowni słonecznych – farm wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW oraz pod obiekty towarzyszące, w tym związane z przesyłem energii oraz magazynowaniem energii, jak też terenu związanego z hydrolizą wodoru.

Na obszarach objętych przedmiotowym planem aktualnie funkcjonują plany miejscowe:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
MPZP Pieńska	Uchwała nr XXII/177/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP dla obszaru miasta Pieńska (28)	Uchwała nr XIV/113/2020 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28.01.2020 r.
MPZP obrębu Bielawa Górna (8)	Uchwała nr XXII/179/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP obrębu Dłużyna Dolna (7)	Uchwała nr XXII/180/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP obrębu Dłużyna Górna (6)	Uchwała nr XXII/181/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP obrębu Stojanów (4)	Uchwała nr XXII/183/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP obrębu Strzelno (3)	Uchwała nr XXII/184/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP obrębu Żarka nad Nysą (2)	Uchwała nr XXII/185/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.
MPZP dla obszaru obejmującego teren górniczy „Pieńsk” (21)	Uchwała nr XXXVIII/225/2013 r. Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27.08.2013 r.
MPZP obrębu Żarki Średnie (31)	Uchwała nr XXX/241/2021 r. Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28.10.2021 r.
MPZP dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Żarek Średnich i Żarki nad Nysą (20)	Uchwała nr XXIX/163/2012 r. Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27.11.2012 r.
MPZP obrębu Żarki Średnie (1)	Uchwała nr XXII/186/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 03.09.1996 r.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.
Jednocześnie informuje się, że inicjatywą do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu był wniosek firmy Polska Energetyka Słoneczna z dnia 30.08.2021 r. Wnioskowane tereny zostały poddane analizie zasadności.
Zasady określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17), jak też zasady wynikające z przepisów odrębnych (i ich aktualnej interpretacji), zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowanych i oznaczonych w następujący sposób:
  - ✔ teren usług lub produkcji (teren produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, składów i magazynów): U-P,
  - ✔ teren produkcji przemysłowej (teren hydrolizy wodoru i magazynowania energii): PP,
  - ✔ teren produkcji przemysłowej (teren hydrolizy wodoru i magazynowania energii) lub wód powierzchniowych śródlądowych: PP-WS,
  - ✔ teren elektrowni słonecznych (ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW): PEF,
  - ✔ teren drogi zbiorczej: KDZ,
  - ✔ teren drogi lokalnej: KDL,
  - ✔ teren drogi dojazdowej: KDD,
  - ✔ teren komunikacji drogowej wewnętrznej: KR,
  - ✔ teren komunikacji pieszo-rowerowej: KP,
  - ✔ teren rolnictwa z zakazem zabudowy (budynków): RN,
  - ✔ teren wód powierzchniowych śródlądowych: WS,
  - ✔ teren lasu: L,
  - ✔ teren zieleni naturalnej: ZN.

  W/w przeznaczenia są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ich ustalenie zostało poprzedzone analizą uwarunkowań i wniosków do planu miejscowego.
- określenie zasad rozwoju dotychczasowego układu przestrzennego;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy);
- określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy terenów;
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez:

- określenie terenów przeznaczonych do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków / zabudowy, jak też szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy);
- określenie linii zabudowy (nieprzekraczalnej);
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, w tym wysokości budynków, poprzez określenie wysokości kalenicy lub wysokości elewacji / attyki budynku (budynków z dachem płaskim);

- określenie zasad kształtowania zieleni oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- wyróżnienie trzech typów krajobrazu:
  - krajobraz przyrodniczy,
  - kulturowy: typ przemysłowy miejski i wiejski;
  - kulturowy: typ rolno-przemysłowy.

Dodatkowo informuje się, że:
na obszarze planu miejscowego nie występują zabytki będące w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze, nie wyznacza się stref konserwatorskich.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- określenie stref ochronnych i zasięgu uciążliwości dla terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych);
- wprowadzenie nakazu stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- wprowadzenie zapisu mówiącego o konieczności rozdzielenia zespołów paneli fotowoltaicznych korytarzami o szerokości minimum 5,0 m na terenach U-P oraz PEF o powierzchni większej niż 8 ha;
- określenie ograniczeń wynikających z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- określenie zasad zagospodarowania dla terenów chronionych (obszar Natura 2000, siedliska przyrodnicze, stanowiska zwierząt i roślin chronionych, GZWP Nr318, złoże kruszywa naturalnego „Pieńsk” – kod: KN 4891);
- określenie zasad kształtowania zieleni oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- uwzględnienie granic udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Pieńsk” – kod: KN 4891.

Dodatkowo informuje się, że:

1. Na obszarze nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.
2. Dominującą funkcją przeznaczenia przedmiotowego planu miejscowego są tereny elektrowni słonecznych (obszar o powierzchni: 660 ha). Zostały one wyznaczone na terenach gruntów rolnych klasy IV, V, VI. Ponadto zapisy planu dopuszczają jako przeznaczenie uzupełniające m.in. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Oznacza to, że tereny te będą mogły być w dalszym ciągu wykorzystywane rolniczo.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów, na których zlokalizowany jest 11 stanowisk archeologicznych objętych strefą „OW” obserwacji archeologicznej.

Dodatkowo informuje się, że:

Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania;
- ustalenie stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych);
- ustalenie zasad lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- określenie stref ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (zlokalizowanego poza obszarem opracowania),
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Określenie przeznaczenia terenów nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia pod warunkiem zachowania ograniczeń określonych w planie, przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ustaleń polityki przestrzennej Gminy, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wniosków do planu miejscowego, jak też postanowień dotychczasowych dokumentów planistycznych; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium);
- stworzenie warunków do lokalizacji zespołów elektrowni słonecznych – farm wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW oraz obiektów towarzyszących, w tym związane z przesyłem energii oraz magazynowaniem energii, jak też urządzeń przemysłowych związanych z hydrolizą wodoru;
- ograniczenie zabudowy zgodnie z potrzebami rolnictwa;
- stworzenie warunków do efektywnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia i jego rozbudowy;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się, że:

1. Obszar planu miejscowego jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy.
3. Tereny są w większości dostępne komunikacyjnie. Istnieje możliwość – w oparciu o istniejące drogi– stworzenia uzupełniającego układu obsługującego nową zabudowę.

Prawo własności uwzględniono poprzez:

- analizę wniosku inwestora dotyczącego lokalizacji zespołów elektrowni słonecznych;
- uwzględnienie (przy formułowaniu postanowień projektu planu) wniosków instytucji i organów związanych ze sporządzeniem planu miejscowego;
- uwzględnienie modyfikowanej polityki przestrzennej gminy;

- uwzględnienie zasad obowiązujących w planowaniu przestrzennym;
- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ustaleń modyfikowanej polityki przestrzennej Gminy, wniosków do planu miejscowego, jak też postanowień dotychczasowych dokumentów planistycznych; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- kontynuację postanowień dotychczas obowiązujących planów miejscowych, w tym ograniczeń dotyczących zabudowy zgodnie potrzebami rolnictwa;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Zachowanie zasad ładu przestrzennego związane jest potrzebami i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – z uwzględnieniem ustaleń modyfikowanej polityki przestrzennej Gminy, wniosków do planu miejscowego, jak też postanowień dotychczasowych dokumentów planistycznych; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych;
- wymagań ochrony środowiska i krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- pasów technologicznych i stref kontrolowanych;
- pasów terenu pod przyszłe budowy dróg;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- ustalenie stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych);
- ustalenie zasad lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez

określenie zasad uzbrojenia terenów i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Dodatkowo informuje się, że:

1. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych).
2. Tereny są w większości dostępne komunikacyjnie.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono w następujący sposób:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzone były zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne dotyczące prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.
Wymagane procedurą elementy prac nad planem miejscowym (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) udostępniane były na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta i Gminy oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono w następując sposób:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.
Czynności proceduralne prac nad planem miejscowym zostały odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.
Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono w następując sposób:

Obszar objęty planem miejscowym związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym Gminy Pieńsk uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.
Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego – zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych (z niezbędnymi ograniczeniami wynikającymi z zasad określonych w art. 1, art. 4, art. 6 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w przepisach odrębnych) w zakresie zagospodarowania terenów (przy uwzględnieniu złożonych wniosków i dotychczasowych ustaleń planu miejscowego).
Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważone były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – z uwzględnieniem ustaleń modyfikowanej polityki przestrzennej Gminy, wniosków do planu miejscowego, jak też postanowień dotychczasowych dokumentów planistycznych; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych;
- wymagań ochrony środowiska i krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- pasów technologicznych i stref kontrolowanych;
- pasów terenu pod przyszłe budowy dróg;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- ustalenie stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych);
- ustalenie zasad lokalizacji i kształtowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania zawarte w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń terenów przewidują:

- tereny pod zabudowę:
  - teren usług lub produkcji (teren produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, składów i magazynów: U-P,
  - teren elektrowni słonecznej: PEF,
  - teren produkcji przemysłowej (tereny hydrolizy wodoru i magazynowanie energii): PP,
  - teren produkcji przemysłowej (teren hydrolizy wodoru i magazynowanie energii) lub wód powierzchniowych śródlądowych: PP-WS;
- tereny komunikacji drogowej;
- tereny niezabudowane i chronione – wynikające z uwarunkowań oraz z wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego (niezależnie od postanowień studium) oraz wynikających z zasad obowiązujących w planowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenów, analizie poddano wnioski złożone do projektu planu miejscowego.
Tereny przeznaczone do lokalizacji zespołów elektrowni słonecznych – farm wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW oraz obiektów towarzyszących, w tym związane z przesyłem energii oraz magazynowaniem energii, jak też urządzeń przemysłowych związanych z hydrolizą wodoru położone są poza istniejącą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną i nie są związane są z osadnictwem i jego strukturą funkcjonalno-przestrzenną.
W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko.
Gmina posiada opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2006 r.
Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu planu miejscowego i jego ustaleń.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXI/98/2016 r. Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27.10.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla gminy Pieńsk w wyniku: wzrostu podatków od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.
Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.
Szacowane / prognozowane dochody gminy mogą wynieść około 104 000 000 zł, a w przypadku pobrania opłaty planistycznej około 112 000 000 zł.
Natomiast prognozowane koszty gminy w okresie horyzontu czasowego prognozy, szacowane są na kwotę około 575 000 zł.
Koszty te związane są z realizacją potencjalnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, jak też z rezerwą finansową na wypadek roszczeń wynikających z utraty wartości gruntów lub wykupu terenu pod budowę infrastruktury technicznej (z godnie z art. 36 ust. 3 ustawy i art. 36 ust. 1 ustawy)
Zakres realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o którym mowa wyżej, może obejmować budowę ścieżki pieszo-rowerowej na terenach komunikacji pieszo- rowerowej, oznaczonych symbolami 1KP i 2KP.
Inne elementy infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie wystąpią.
Niezbędne nowe elementy infrastruktury będą realizowane przez inwestora elektrowni słonecznej.

Wystąpią również pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki gminy, związane z realizacją nowego zagospodarowania, określonego w planie, jak też wynikające z nowej aktywności gospodarczej i usługowej w obszarze gminy. Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw CIT i osób fizycznych (PIT).
Należy jednocześnie wskazać, że istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych lub zmniejszenie skali inwestycji określonej ustaleniami planu miejscowego.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Pieńsku podjęła uchwałę Nr XXXVIII/307/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk.
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk.
Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami, przedkładany do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk.
W dniu 27 października 2022 r. ukazało się w Gazecie Wyborczej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, z określonym terminem składania wniosków do planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gminy.
Pismami z dnia 21 października 2022 r. (Znak: GNR.01.6721.03.2022.PF) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (Znak: GNR.01.6721.01.2022.PF) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego Znak: (GNR.01.6721.02.2022.PF) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
Pismami z dnia 30 maja 2023 r. (Znak: GNR.01.6721.04.2023.PF, GNR.01.6721.05.2023.PF), przedłożono projekt planu do zaopiniowania przez członków Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Pismami z dnia 7 sierpnia 2023 r. (Znak: GNR.01.6721.06.2023.PF, GNR.04.6721.08.2023.PF, GNR.04.6721.09.2023.PF, GNR.04.6721.10.2023.PF, GNR.04.6721.12.2023.PF) wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie projektu planu miejscowego. O ponowne zaopiniowanie projektu planu wystąpiono do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM pismem z dnia 25 października 2023 r. (Znak: GNR.01.6721.13.2023.PF). Dodatkowo pismem z dnia 25 października 2023 r. Znak: GNR.01.6721.13.2023.PF) przedłożono do zaopiniowania projekt planu do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w Poznaniu.
Do uzgodnienia projekt planu został przedłożony pismami z dnia 7 sierpnia 2023 r. (Znak: GNR.01.6721.07.2023.PF i GNR.01.6721.11.2023.PF). O ponowne uzgodnienie wystąpiono do

Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, RZGW, Zarządu Województwa Dolnośląskiego Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego pismem z dnia 25 października 2023 r. (Znak: GNR.01.6721.14.2023.PF.
Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 12 stycznia 2024 r.
Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się 5 stycznia 2024 r. Z dyskusji sporządzono protokół.
Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 12 stycznia 2024 r., w terminie do 26 stycznia 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.
2. Przedmiotem projektu planu jest ustalenie terenów przeznaczonych pod budowę wielkoskalowych farm fotowoltaicznych. Dodatkowo projekt planu ustala utrzymanie terenów przeznaczonych pod tereny rolne, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu i tereny wód powierzchniowych.
   Powierzchnia terenów przeznaczonych pod farmy fotowoltaiczne wynosi ok. 660 ha. Stanowi to potencjał na budowę około 600 MW elektrowni słonecznych. Taka polityka przestrzenna gminy jest spójna z dokumentami strategicznymi na poziomie Unii Europejskiej i krajowymi dokumentami strategicznymi. Współczesna polityka energetyczna zmierza do uniezależniania, dywersyfikacji źródeł energii oraz zwiększania procentowego udziału tzw. Zielonej energii.
   Budowa i eksploatacja farm fotowoltaicznych nie oddziałuje negatywnie na zdrowie i życie ludzi. Inwestycje tego typu nie mają również wpływu na środowisko gruntowo-wodne.
   Do istotnych oddziaływań należy wielkoskalowe wydzielenie i grodzenie terenów otwartych. Wpływa to niekorzystnie na lokalne korytarze migracji dużych i średnich ssaków.
   Proponowane tereny znajdują się pomiędzy dwoma obszarami Natura 2000 tj. Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej i Bory Dolnośląskie. Sama budowa farm fotowoltaicznych nie wpłynie na integralność i spójność obszarów Natura 2000.
   Reasumując, realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje niekorzystnego oddziaływania na szeroko rozumiane środowisko w tym zdrowie i życie ludzi.
3. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk, przyjęto rozwiązania zaproponowane przez zainteresowane strony w tym władze gminy, mieszkańców i przedsiębiorców.
   Są one wynikiem potrzeb lokalnej społeczności oraz potrzeb rozwoju gminy poprzez wzrost konkurencyjności gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego nakreślającym politykę przestrzenną gminy. Na etapie tworzenia projektu uwzględnia się założenia i cele władz samorządowych, potrzeby mieszkańców i lokalnych inwestorów, uwagi i wnioski wielu organów administracji publicznej. Przyjęty projekt jest wynikiem wielu kompromisów. Rozwiązania alternatywne zarówno lokalizacyjne i technologiczne rozpatruje się na etapie planowania i projektowania poszczególnych inwestycji. Rozwiązaniami alternatywnymi dla terenu przeznaczonego pod farmy PV może być: utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu tj. funkcji rolniczej. Scenariusza takiego nie można wykluczyć, z tego względu gdyż z coraz bardziej ograniczonymi możliwościami krajowego systemu energetycznego, możliwe jest, że w gminie Pieńsk nie zostaną wykorzystane wszystkie tereny planowane w planie pod farmy PV. Kolejnym rozwiązaniem alternatywnym jest utrzymanie dotychczasowej rolniczej funkcji terenu i analiza dostępności terenu pod farmy wiatrowe przy uwzględnieniu obowiązujących w tej materii przepisów odnośnie możliwości lokalizowania farm wiatrowych w kontekście zabudowy od budynków mieszkalnych i terenów chronionych przyrodniczo.

4. W planie ustalono następujące zasady ochrony środowiska i przyrody wynikające m.in. z ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko:
   1) W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.
   2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności przemysłowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny. Dla wyznaczonych w planie terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (elektrowni słonecznych) oraz ich stref ochronnych, obowiązują ustalenia zawarte w par. 6 ust. 11 uchwały.
   3) Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
   4) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
   5) Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.
   6) Zachować występujące na obszarze planu miejscowego zespoły drzew i krzewów nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.
   7) Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:
      a) zachować istniejącą zieleń śródpolną na terenach rolniczych (RN) oraz towarzyszącą drogom, ciekom (zadrzewienia i zakrzaczenia, ciągi i szpalery drzew, pojedyncze drzewa); dopuszcza się lokalizację nowych ciągów zieleni śródpolnej oraz zieleni szpalerowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg, w tym dróg wewnętrznych i technologicznych), cieków i wzdłuż charakterystycznych elementów ukształtowania terenów (uskoków, skarp);
      b) zachować zespoły zieleni tworzących ekosystemy przyrodnicze na terenach oznaczonych symbolami ZN, L, w tym objętych ochroną na postawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
      c) ciągi i zespoły nowej zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
      d) wykluczyć zieleń wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;

e) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

5. W czasie trwania procedury opracowania projektu planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.453.2022.KM z dnia 23 listopada 2022 r., PPIS pismo ZNS.9022.2.10.MW.2022 z dnia 3 listopada 2022 r.) oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.428.2023.KM z dnia 8 września 2023 r. i opinię PPIS (pismo: ZNS.9022.1.7.2023.MW z dnia 6 września 2023 r.). Projekt planu uzyskał uzgodnienie w trybie art. 30 ust.3 ustawy o ochronie przyrody (postanowienie z dnia 7 września 2023 r. Znak WPN.610.178.2023.BM). Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska swoje stanowisko przedstawił w piśmie z dnia 17 sierpnia 2023 r. (Znak DJ/L.dz.568/2023 r.).
6. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w wglądu w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 12 stycznia 2024 r. uwag nie wniesiono.
7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w art.51 ust.2, pkt 1d 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. 2023 poz. 1094 z późn. zm.) oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Obszar opracowania graniczy od zachodu poprzez Nysę Łużycką z Republiką Federalną Niemiec. Ustalenia wynikające z realizacji projektu planu miejscowego nie spowodują wystąpienia oddziaływań transgranicznych, w wyniku których narażone byłyby, w sposób znaczący i szkodliwy tereny Niemieckiej Republiki Federalnej.
8. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszej zmiany planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miejskiej w Pieńsku. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.
   Proponowanym monitoringiem oddziaływania planowanych przedsięwzięć na środowisko przyrodnicze jest:
   - w sposób ciągły diagnozować zmiany w zakresie zagospodarowania przestrzeni na podstawie systematycznych inwentaryzacji (zadanie samorządu gminnego);
   - wprowadzić monitoring obszarów i obiektów ochrony przyrody i obiektów planowanych do objęcia ochroną, między innymi dla oceny stanu ich siedlisk, szaty roślinnej i fauny oraz skuteczności prowadzonych zabiegów ochronnych (zadanie służb Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Pieńsku uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską w Pieńsku przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pieńsku w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołów elektrowni fotowoltaicznych w gminie Pieńsk.
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.