

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Zatonie, Trzciniec oraz Działoszyn, gmina Bogatynia

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zatonie, Trzciniec oraz Działoszyn, gmina Bogatynia jest uchwała Nr CXVI/735/23 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zatonie, Trzciniec oraz Działoszyn, gmina Bogatynia.

Celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie terenów pod lokalizację elektrowni słonecznej w rejonie osiedla Działoszyn i Elektrowni turów w Bogatyni, jak też określenie - zgodnie z wymaganą problematyką planu miejscowego - przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i innych ustaw, w tym 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

W rozwiązaniach planu uwzględniono:

- wniosek do planu w sprawie lokalizacji elektrowni słonecznej;
- postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr VII/49/24 Rady Miejskiej w Bogatyni dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań miasta i gminy Bogatyni);
- wnioski instytucji i organów opiniujących i uzgadniających projekt planu;
- materiały planistyczne, w tym określające uwarunkowania środowiskowe, kulturowe i przestrzenne;
- dotychczasowe plany miejscowe.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 170,52 ha.

Aktualne zagospodarowanie części obszaru położonego na wschód od drogi wojewódzkiej nr 352 (teren 1KDR) obejmuje tereny rolnicze (głównie łąki z zaskrzeczeniami) oraz tereny lasów w otoczeniu strumyka Piekielnik. Natomiast po stronie zachodniej drogi istniejące zagospodarowanie obejmuje tereny infrastruktury technicznej (tereny IW i IE) z drogą obsługującą tereny zaplecza technicznego Elektrowni Turów oraz łąki i tereny zieleni.

Od północy obszar planu graniczy z terenem istniejącej szklarni ogrodniczej oraz ze zbiornikiem Zatonie funkcjonującym na potrzeby Elektrowni Turów.

Od wschodu - poza obszarem planu – położone jest osiedle Zatonie, stanowiące pozostałości / relikty danej wsi Zatonie.

Przez obszar planu przepływa strumyk Piekielnik, przebiegają też liczne sieci infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono:

- przeznaczenia terenów (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): teren elektrowni słonecznych (PEF), teren komunikacji drogowej publicznej (KDR), teren komunikacji wewnętrznej (KR), teren elektroenergetyki (IE) teren wodociągów (IW), teren lasu (L), teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS), zieleni naturalnej (ZN), teren zieleni urządzonej (ZP);

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt rysunku planu sporządzono w skali 1:2000 biorąc pod uwagę szczególnie zakres jego ustaleń.

Plan obejmuje jedno nowe przedsięwzięcie inwestycyjne związane z realizacją farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej). Jednocześnie znaczy obszar planu związany jest z terenami otwartymi (tereny RN, L, ZN i ZP).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów;
- określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów zabudowy;
- określenie zasad usytuowania zabudowy;
- określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie terenów zieleni naturalnej (ZN) w otoczeniu terenu elektrowni słonecznych celem stworzenia zielonych / przyrodniczych przegród krajobrazowych oraz zieleni osłonowej dla projektowanych budowli i urządzeń;
- ustalenie terenu 1ZN i 2ZN jako przegrody krajobrazowej od drogi wojewódzkiej nr 352;
- ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) dla strumyka Piekielnik z nakazem zachowanie jego obudowy biologicznej, w tym lasu (L) i terenu zieleni (ZN);
- ustalenie terenu zieleni urządzonej (ZP) celem zachowania i zagospodarowania terenu dawnego cmentarza ewangelickiego;
- ustalenie terenów terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) w północnej części obszaru planu – w obszarze kulminacji tzw. Wzgórza Działoszyńskiego;
- ochronę lasu (L);
- ochronę strumyka Piekielnik z jego obudową biologiczną;
- określenie zasad zagospodarowania terenów, w tym:
 - określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej,
 - określenie zasad lokalizacji budowli i urządzeń elektrowni słonecznych,
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Obszar planu nie będzie eksponowany krajobrazowo ze względu na istniejące lasy oraz projektowane układy zieleni (ZN) na terenach w otoczeniu projektowanej elektrowni słonecznej. Powyższe układy zieleni zneutralizują też negatywne oddziaływanie na krajobraz rozległych obszarowo układów paneli fotowoltaicznych elektrowni.

Obszar planu obejmuje krajobraz kulturowy, typ przemysłowy, wymagający kształtowania. Obszar krajobrazu przemysłowego związany jest z elektrownią słoneczną i infrastrukturą techniczną.

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

- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- ustalenie terenów zieleni naturalnej (ZN) w otoczeniu terenów elektrowni słonecznych celem stworzenia zielonych / przyrodniczych przegród krajobrazowych oraz zieleni osłonowej dla projektowanych budowli i urządzeń;
- ochronę lasów i strumyka Piekielnik;
- ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) dla strumyka Piekielnik z nakazem zachowanie jego obudowy biologicznej, w tym lasu (L) i terenu zieleni (ZN);
- wyznaczenie na rysunku planu granic terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I”, utworzonego decyzją M.O.Ś.Z.N.i L. nr BKK/PK/555/96 z dnia 21.03.1996 r.

Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Nie występują też prawne formy ochrony przyrody.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

- zachowanie istniejącego terenu pocmentarnego założenia ewangelickie (teren ZP);
- wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej dla obszaru obserwacji archeologicznej, związanego z dawnym historycznym układem ruralistycznym wsi Zatonie;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują:

- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Obszar planu obejmuje krajobraz kulturowy, typ przemysłowy, wymagający kształtowania.

Obszar krajobrazu przemysłowego związany jest z elektrownią słoneczną i infrastrukturą techniczną.

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

- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ustalenie terenów zieleni naturalnej (ZN) w otoczeniu terenu elektrowni słonecznych celem stworzenia zielonych / przyrodniczych przegród krajobrazowych oraz zieleni osłonowej dla projektowanych budowli i urządzeń;
- ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) dla strumyka Piekielnik z nakazem zachowanie jego obudowy biologicznej, w tym lasu (L) i terenu zieleni (ZN);
- ustalenie terenu zieleni urządzonej (ZP) celem zachowania i zagospodarowania terenu dawnego cmentarza ewangelickiego;
- ochronę lasów i strumyka Piekielnik;
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymogu dostosowania ciągów pieszych dla osób niepełnosprawnych;
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym:
 - zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej,
 - określenie, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - określenie zasad odwodnienia terenu i nakazu utrzymania dotychczasowej retencji obszaru i nakaz dostosowania spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych z terenu działek budowlanych do możliwości ograniczonego ich odbioru przez cieki odwadniające obszar planu.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji elektrowni słonecznych na terenach oznaczonych symbolami PEF;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i budowy elektrowni słonecznej.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskiem inwestora elektrowni słonecznej, z jednoczesnym określeniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów na podstawie upoważnienia wynikając z art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uwzględnienie wniosków i opinii właściwych instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- 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.

Potrzeby interesu publicznego poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów celem zneutralizowania negatywnego oddziaływania elektrowni słonecznej na krajobraz, w tym poprzez:
 - ustalenie terenów zieleni naturalnej (ZN) – na rzecz stworzenia zielonych / przyrodniczych przegród krajobrazowych oraz zieleni osłonowej dla projektowanych budowli i urządzeń,
 - ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) dla strumyka Piekielnik z nakazem zachowanie jego obudowy biologicznej, w tym lasu (L) i terenu zieleni (ZN),

- ustalenie terenu zieleni urządzonej (ZP) celem zachowania i zagospodarowania terenu dawnego cmentarza ewangelickiego,
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy (instalacji, urządzeń i budowli);
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym:
 - zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru,
 - ochronę lasów i strumyka Piekielnik,
 - ustalenie terenu 1ZN i 2ZN jako przegrody krajobrazowej od drogi wojewódzkiej nr 352;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie zasad lokalizacji budowli i urządzeń elektrowni słonecznych;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymogu dostosowania ciągów pieszych dla osób niepełnosprawnych;
- określenie przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskiem Inwestora, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę;
- dopuszczenie możliwości lokalizacji infrastruktury drogowej i dróg komunikacji wewnętrznej;
- ochronę drogi wojewódzkiej nr 352 i jej użytkowników przed negatywnym oddziaływaniem terenu PEF, poprzez ustalenie terenu 1ZN i 2ZN jako przegrody krajobrazowej i strefy buforowej o szerokości 20 m, jak też poprzez nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie:

- pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych 220 kV, 110 kV i 20 kV oraz zasad ich zagospodarowania;
- zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), łącznie z dopuszczeniem dla elektrowni słonecznych linii elektroenergetycznych (podziemnych i napowietrznych) wysokiego i średniego napięcia, kontenerowych stacje transformatorowe i magazynów energii.

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

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

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Bogatyni.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. ~~zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu sąsiaduje z terenami miasta Bogatynia i istniejącymi urządzeniami zaopatrzenia w wodę. W przypadku wystąpienia konieczności uzbrojenia terenu 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 w zakresie zagospodarowania terenów w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w nioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak wyżej.

Tereny objęte planem położone są w obszarze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr VII/49/24 Rady Miejskiej w Bogatyni dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań miasta i gminy Bogatyni) jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł (elektrownie słoneczne) o mocy przekraczającej 500 kW.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu jest zgodny z wnioskami z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia – uchwała nr CXXVI/797/24 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 25 marca 2024 r. sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla gminy Bogatynia.

Prognozuję się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Prognozowane wpływy do budżetu miasta szacuje się w wysokości 11 500 000 zł.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej. Szacowane potencjalne korzyści wynikające z opłaty planistycznej -wyłącznie w przypadku sprzedaży części gruntów mogą wynieść około 2 000 000 zł. Wpływ ten jest mało prawdopodobny, gdyż realizacją przedsięwzięcia nie wiąże się z obrotem nieruchomości.

Nie wystąpią natomiast koszty gminy – nie przewiduje się bowiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.