

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych, które zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (tekst. Jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Podstawę do rozpoczęcia procedury projektowej stanowi uchwała Nr LXI/474/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Brzezin, Młyny, Pyrzyce 1, Ryszewko, Ryszewo, Rzepnowo, Turze, Żabów w gminie Pyrzyce. Obszar planu o powierzchni ok. 1180 ha znajduje się w północnej części gminy Pyrzyce.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) rada gminy nie ma obowiązku stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Pozostałe ustalenia planu uwzględniają przesądzenia kierunkowe zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętym uchwałą Nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r.

Dokument wykazuje ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

W granicach planu ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- tereny elektrowni wiatrowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW i 5PEW;
- teren elektrowni słonecznej lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-IOP;
- teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem IE;
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL i 2KDL;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR i 17KR, 18KR, 19KR i 20KR.
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN, 35RN, 36RN, 37RN, 38RN, 39RN, 40RN, 41RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN,

47RN, 48RN, 49RN, 50RN, 51RN, 52RN, 53RN, 54RN, 55RN, 56RN, 57RN, 58RN i 59RN;

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS.
- tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L i 7L.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan określa zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych jako instalacji odnawialnych źródeł energii oraz sankcjonuje przy tym dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów leśnych i rolnych. Dodatkowo wprowadzono przeznaczenia wynikające z przesądzeń kierunkowych studium gminy Pyrzyce jak teren usług sportu i rekreacji **US**, teren elektrowni słonecznej lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych **PEF-IOP** czy teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDR** obejmujący m in. grunty przewidziane pod lokalizację obwodnicy miasta Pyrzyce.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Potrzeba zwiększenia udziału energii produkowanej z odnawialnych źródeł energii wynika z szeregu dokumentów szczebla centralnego, w których wskazano, że energetyka wiatrowa jest jednym bardziej efektywnych a przy tym pożądanym sposobów jej uzyskania, przez co uwzględnia wymagania definicji zrównoważonego rozwoju. Pozostawiono przy tym gminom możliwość pełne władztwo planistyczne w zakresie decydowania o tym czy i na jakich zasadach realizować tego typu instalacje. Mówi o tym art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) „lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego”.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory krajobrazowe przyszłego zagospodarowania. W przestrzeni pojawią przede wszystkim elektrownie wiatrowe o wysokości przekraczającej 200m, przy czym zachowana będzie odległość co najmniej 700m od najbliższych zabudowań mieszkalnych.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody wymagające uzgodnienia z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną powierzchnię biologicznie czynną, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

W granicach planu nie występują grunty leśne, dla których określono przeznaczenie nieleśne. Natomiast dla gruntów rolnych klas I-III obowiązuje decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę na cele

nierolnicze (znak sprawy: (...)), która obejmuje wyłącznie grunty niezbędne dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z drogami wewnętrznymi oraz terenem IE stanowiącymi integralną część całego przedsięwzięcia. **[ZGODA ROLNA]**

W granicach planu występują udokumentowane złoża kopalin: złożo wód termalnych „Pyrzyce”; złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce”. Ich granice zostały ujawnione na rysunku planu, a przyjęte przeznaczenie terenów umożliwia przyszłą eksploatację.

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu znajduje się szereg zewidencjonowanych na Archeologicznym Zdjęciu Polski stanowisko archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których w planie ustalono strefy ochrony konserwatorskiej.

- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami

W obrębie ustalonych na rysunku planu korytarzy technicznych wzdłuż istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV nie jest możliwa lokalizacja budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi. Dodatkowo dopuszczono przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze, zakazano zagospodarowania i użytkowania zagrażającego funkcjonowaniu linii 15kV, a także dopuszczono skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. W przypadku skablowania lub likwidacji linii 15kV wyżej przytoczony zakaz nie ma zastosowania.

Z uwagi na funkcję dla terenu usług sportu i rekreacji **US** ustalono strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo na terenie elektroenergetyki **IE** określono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności realizacji przez Gminę Pyrzyce zadań określonych jako cel publiczny. Możliwe do realizacji będą natomiast przedsięwzięcia polegające na budowie infrastruktury technicznej w granicach planu czy punktu selektywnego zbierania odpadów na terenie **PEF-IOP**.

Wśród zadań przewidzianych do realizacji przez samorząd województwa zachodniopomorskiego w granicach planu jest budowa obwodnicy miasta Pyrzyce jako drogi wojewódzkiej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Przyjęte przeznaczenia nie spowodują generalnego wzrostu wartości gruntów, stanowią bowiem usankcjonowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów. Przewiduje się natomiast stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod elektrownie wiatrowe, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

[PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH]

- 8) prawo własności

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia części gruntów znajdujących się w granicach terenu **KDR**. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne. Zadanie to należy do samorządu województwa zachodniopomorskiego.

- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują

obiekty związane z obronnością, a gmina Pyrzyce nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

10) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyrzyce. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) rada gminy nie ma obowiązku stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o *inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (tekst jedn. Z 2024 r. poz. 317) oraz ustawą 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz stronie internetowej gminy, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40). Dodatkowo procedura uwzględniała wymagania zapisane w ustawie o *inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych*.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W sytuacji wystąpienia zapotrzebowania zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową oraz własne ujęcia wody.

15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Lokalizacja elektrowni wiatrowych uwzględnia ustawowy wymóg zachowania minimalnie 700m od zabudowań mieszkalnych, wyniki badań dotyczących fauny i flory, w szczególności ptaków. Należy zatem przyjąć, że wystąpienie jakichkolwiek awarii ma charakter potencjalny i mało prawdopodobny i nie będzie miało wpływu na zdrowie ludzkie oraz środowisko.

- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej

Plan miejscowy sankcjonuje dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania zdecydowanej większości gruntów rolnych określając je jako teren produkcji rolniczej z zakazem zabudowy **RN**. Nie dotyczy to natomiast tych, które przeznaczono pod funkcje związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych czyli tereny **PEW**, **IE** oraz **KR**. Dodatkowo część gruntów została wskazana pod zagospodarowanie zgodnie przesądzeniami przyjętymi w studium.

- 17) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Pырzyce. Sposób przeprowadzenia wnioski wynikające z konsultacji społecznych zostały przedstawione w raporcie.

[KONSULTACJE SPOŁECZNE]

- 18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje tworzą nowych struktur przestrzennych, a celem opracowania planu miejscowego jest określenie zasad lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z obszarem gwarantującym zachowanie odległości minimalnej 700m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej, liczonej od granicy terenów na których ustalono obszary z dopuszczeniem lokalizacji nadziemnych elementów elektrowni wiatrowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Na rysunku planu przedstawiono granicę odległości 700m od w/w obszaru, stanowiącą oznaczenie informacyjne.

Ze względu na zasadnicze usankcjonowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych i leśnych z zakazem zabudowy, zapisy spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

- 19) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń.

Ponadto prognozuje się dochody w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania, a które są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Pырzyce został szczegółowo poddany analizie w prognozie skutków finansowych.

[PROGNOZA FINANSOWA]