

Uchwała Nr/2021
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia2021 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta
Zwierzyńiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.1372 z późn. zm.), art. 3 ust.1 i art. 20 ust.1 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w związku z wykonaniem uchwały Nr XVII/139/20 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 maja 2020r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec (przyjętego uchwałą Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późn. zm.) Rada Miejska w Zwierzyńcu stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyńiec” (przyjętego uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010 r. z późniejszymi zmianami) i **uchwała co następuje:**

Dział I
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Zasady ogólne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec przyjętego uchwałą Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późniejszymi zmianami, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działki nr ewid. 270; 271/2; 271/3; 271/4; 271/5 oraz część działki nr ewid. 271/6, których granice określa rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan stanowią:

1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

1) ustaleń ogólnych - określających zakres stosunków normowanych niniejszym aktem, zawartych w Dziale I uchwały;

2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem, zawartych w Dziale II uchwały.

5. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec do publicznego wglądu;

2) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy branżowe i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o określonym w planie przeznaczeniu (funkcji) i zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej farmy fotowoltaicznej, z wyłączeniem inwestycji sieciowych z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną a także parking ekologiczny.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu;
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego przez ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla projektowanej funkcji;
- 3) zapewnienie prawidłowej obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą wolną od zabudowy.

Rozdział 2

Oznaczenia planu

§5

1. Teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi posiada określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione na rysunku planu poniższymi symbolami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

PE - teren zabudowy produkcyjnej – farma fotowoltaiczna wraz infrastrukturą towarzyszącą.

SN – linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą wolną od zabudowy.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

3. Symbole literowe na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestowanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że teren o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczy 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nieprzedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonijnych o cechach dominant krajobrazowych; dopuszczalna wysokość paneli fotowoltaicznych – do 3,5 m;
- 5) teren w granicach planu nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Miasta i Gminy Zwierzyniec nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 485).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7

1. Teren objęty planem znajduje się w sieci Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków kod: PLB060012 Roztocze. W granicach obszaru Natura 2000 zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogarszać stan gatunków roślin i zwierząt a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;

- 1) wprowadzana funkcja lokalizowana jest na obszarze przekształconym antropogenicznie; nie występują tu siedliska naturalne ani półnaturalne; inwestycja nie spowoduje ograniczenia różnorodności biologicznej ani utraty lub fragmentacji siedlisk;
- 2) przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez ptaki ani inne gatunki chronione jako miejsce regularnego przebywania lub rozrodu;
- 3) w celu złagodzenia bądź całkowitego wyeliminowania zagrożeń dla ptaków (związanych z imitacją powierzchni lustra wody) panele fotowoltaicznych zostaną pokryte powłoką antyrefleksyjną.

2. Teren objęty planem położony jest w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego; wskazania ochronne dla zagospodarowania przestrzennego definiuje plan ochrony Parku ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2018 r. W otulinie Parku obowiązuje m. in. niezabudowywanie istniejących korytarzy ekologicznych, wyznaczanie terenów budowlanych zgodnie z tradycją danego obszaru oraz ochrona walorów krajobrazowych obszarów eksponowanych widokowo przez wykluczenie z zabudowy lokalizacji ogniw fotowoltaicznych. Uwzględniając powyższe uwarunkowania plan ustala:

- 1) zachowanie drożności kluczowego korytarza ekologicznego rzeki Wieprz przez wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy o szerokości min. 10,0 m od górnej krawędzi skarpy koryta Wieprza (oznaczonej na rysunku planu);
- 2) lokalizację zabudowy produkcyjnej - farmy fotowoltaicznej zgodnie z tradycją danego obszaru na terenie przemysłowym po byłym tartaku, istniejącym na tym obszarze już w XVI wieku;
- 3) sytuowanie ogniw fotowoltaicznych na terenie krajobrazu przemysłowego, który nie jest eksponowany widokowo; przedsięwzięcie nie będzie generować znacząco wyróżniających się obiektów dysharmonijnych lub dominant krajobrazowych - wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych do 3,5 m.

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie Transgranicznego Rezerwatu Biosfery UNESCO „Roztocze” (wpisanego na listę rezerwatów biosfery 19 czerwca 2019 r.) oraz w granicach obszaru planowanego do objęcia ochroną w postaci Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania polegające na szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu. Obowiązują ustalenia jak dla ust. 2 pkt.3.

4. Przedmiotowy teren położony jest w międzynarodowym obszarze węzłowym 33M Roztoczańskim w systemie przyrodniczych obszarów funkcjonalnych ECONET PL, poza jego biocentrum, w strefie rzeczno-łąkowego korytarza ekologicznego rangi krajowej 65 k –dolina Wieprza w systemie obszarów przyrodniczo-funkcjonalnych ECONET PL., stanowiącego główną oś hydrologiczno-ekologiczną miasta i gminy Zwierzyniec oraz regionu. Ustalenia dla korytarza ekologicznego rzeki Wieprz zawarte są w ust. 2 pkt 1.

5. Teren objęty planem położony jest w strefie hydrodynamicznej rozdzielającej projektowany obszar ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz w zasięgu obszaru dorzecza Środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod PLGW2000090) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Wieprz od Jacynki do Zbiornika Nielisz (kod RW2000924159). Ustala się obowiązek podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej. Farma fotowoltaiczna nie generuje potrzeb w zakresie gospodarki wodno – kanalizacyjnej.

6. Ustala się strefę ochronną (nieprzekraczalna linia sytuowania elementów farmy fotowoltaicznej) o szerokości 3,5 m od granicy ogrodzenia terenu w celu zabezpieczenia przed potencjalną możliwością przekroczenia dopuszczalnych stężeń składowej elektrycznej i/lub magnetycznej w miejscach dostępnych dla ludzi.

7. Teren objęty planem w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych nie należy do terenów chronionych przed hałasem, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 40 m w kierunku pd-wsch od planowanego przedsięwzięcia;

8. Inwestycja nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej lub budowlanej przy uwzględnianiu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu.

9. Dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 270, 271/2, 271/3, 271/4, 271/5, 271/6 w m. Zwierzyniec, powiat zamojski” wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - znak: GKI-VI6220.2.2020 Burmistrza Zwierzynicy z dnia 20.11.2020 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§8

1. W planie nie uwzględniono ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, ponieważ trwają prace przy jego opracowaniu i do czasu uchwalenia dokumentu przez Sejmik Województwa Lubelskiego nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.

2. Przedmiotowy teren został przekształcony antropogenicznie, w jego granicach występuje krajobraz przemysłowy, teren nie jest eksponowany widokowo. Panele fotowoltaiczne będą dodatkowym, swoistym elementem antropizacji krajobrazu przemysłowego nie stanowiąc obiektów dysharmonijnych (wysokość konstrukcji nie przekroczy 3,5 m); oddziaływanie na krajobraz będzie miało charakter lokalny.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§9

1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obowiązuje ochrona nowoodkrytych zabytków i obiektów archeologicznych. Przypadkowe odkrycia znalezisk archeologicznych podczas robót ziemnych zobowiązują do zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; kontynuacja prac będzie możliwa pod nadzorem archeologicznym.

3. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

4. Teren planowanej inwestycji stanowi krajobraz kulturowy będący wynikiem przekształcenia krajobrazu naturalnego w krajobraz przemysłowy po byłym tartaku, istniejącym na tym terenie już w

XVI wieku (rozbudowywanym w wieku XIX i początkach wieku XX); planowana farma fotowoltaiczna nie zmienia historycznie ukształtowanej funkcji przemysłowej terenu.

Rozdział 7

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§10

W granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§11

Teren objęty planem nie znajduje się w zasięgu terenów górniczych ani terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w jego granicach nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§12

Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§13

Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§14

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej – farma fotowoltaiczna o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem PE.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się drogi technologiczne (serwisowe) oraz plac techniczny/parking.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przy zagospodarowaniu działki należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,07% powierzchni terenu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maks. 90% powierzchni terenu,
 - d) udział powierzchni biologicznej czynnej – min. 10% powierzchni terenu;
- 2) instalacja zespołu paneli fotowoltaicznych – o łącznej mocy do 2MW:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych; wysokość konstrukcji do 3,5 m,
 - b) przekształtniki DC/AC (inwertery) podłączone do konstrukcji wsporczych;
- 3) budowa infrastruktury elektroenergetycznej złożonej z sieci kablowej niskiego napięcia, sieci średniego napięcia, stacji transformatorowej typu kontenerowego o wymiarach ok. 4,0 x 8,0 m i wysokości około 3,0 m oraz innych niezbędnych urządzeń technicznych;
- 4) wykonanie ogrodzenia o wysokości maks. 1,5 m;
- 5) likwidacja istniejącej zabudowy – budynków magazynowych oraz podkładów betonowych;
- 6) obowiązuje linia sytuowania elementów elektrowni fotowoltaicznej, z wyłączeniem liniowych sieci infrastruktury elektroenergetycznej:
 - a) od górnej krawędzi skarpy koryta rzeki Wieprz - min. 10,0 m,
 - b) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej – min. 15,0 m,
 - c) od granicy obszaru kolejowego – min. 10,0 m z tym, że odległość ta od granicy skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,

- d) od istniejącej linii napowietrznej magistralnej SN – min. 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 7) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady obsługi terenu, o których mowa w ust. 1 w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej (ul. Kolejowej);
- 2) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów związanych z okresową obsługą elektrowni - w granicach terenu objętego planem; ilości miejsc postojowych nie ustala się;
- 3) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§15

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: linia elektroenergetyczna średniego napięcia, oznaczona na rysunku planu symbolem SN .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejącej linii napowietrznej magistralnej średniego napięcia;
- 2) możliwość jej remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb;
- 3) obowiązuje utrzymanie strefy wolnej od zabudowy od linii SN – pasa o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii).

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące uzbrojenia inżynierskiego terenu

§15

Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wprowadzenie wyprodukowanej energii elektrycznej do sieci energetycznej lokalnego operatora energetycznego – zgodnie z warunkami przyłączenia;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z własnego źródła zaopatrzenia,
- 3) obsługa w zakresie infrastruktury wodnokanalizacyjnej, gromadzenia odpadów komunalnych i zaopatrzenia w ciepło – nie dotyczy;
- 4) gromadzenie uszkodzonych lub zużytych paneli – w szczelnych pojemnikach lub kontenerach; przekazanie służbom spełniającym wymogi formalno-prawne w zakresie odzysku i unieszkodliwiania odpadów do 100% utylizacji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - metodą swobodnej infiltracji w glebę zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Dział III

Postanowienia końcowe

§16

Nie ustala się stawki procentowej jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem PE, ponieważ plan nie zmienia istniejącej funkcji zabudowy przemysłowej, nie powoduje wzrostu wartości terenu.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

Urząd Gminy Zwierzyńca
 Kwiecień 2014 r.
 1248

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIASTA ZWIERZYNYEC

I. WPOWADZENIE

Obowiązek sporządzenia uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

W dniu 14 maja 2020 r. Rada Miejska w Zwierzyńcu podjęła uchwałę Nr XVII/139/20 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec, obejmującej działki nr ewid. 270; 271/2; 271/3; 271/4; 271/5; oraz część działki 271/6 po byłym tartaku położone w Zwierzyńcu, z przeznaczeniem pod lokalizację farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Według ustaleń obowiązującego „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyńiec”, przyjętego uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010 r. z późniejszymi zmianami, teren objęty zmianą planu określony jest jako „*Teren zabudowy produkcyjnej – farma fotowoltaiczna wraz z towarzyszącą infrastrukturą*”.

II. UZASADNIENIE

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:**
 - a) inwestowania zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
 - b) możliwości lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że teren o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczy 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego,
 - c) zakazu lokalizacji obiektów dysharmonijnych o cechach dominant krajobrazowych; dopuszczalna wysokość paneli fotowoltaicznych – do 3,5 m,
 - d) budowę infrastruktury elektroenergetycznej złożonej z sieci kablowej niskiego napięcia, sieci średniego napięcia oraz kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) **walory krajobrazowe i architektoniczne:**
 - a) plan nie wyznacza krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym, ponieważ prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego nie zostały ukończone i w tej fazie nie formułuje się wniosków i rekomendacji,
 - b) przedmiotowy teren nie posiada istotnych walorów krajobrazowych, nie jest eksponowany widokowo; stanowi fragment doliny rzeki Wieprz, której rzedne dna kształtują się w przedziale 226 do 227,9 m npm, w obszarze brak wód powierzchniowych; teren objęty planem nie stanowi naturalnego krajobrazu, zmieniony jest antropogenicznie,
 - b) farma fotowoltaiczna lokalizowana jest na obszarze krajobrazu przemysłowego mającego znaczenie historyczne (teren po byłym tartaku istniejącym tu już w XVI wieku); na terenie występuje zabudowa magazynowa nieposiadająca walorów architektonicznych, przeznaczona do likwidacji;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:**
 - a) ustalenie zasad ochrony obszaru Natura 2000 Specjalnej Ochrony Ptaków PLB060012 Roztocze oraz zasad ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego;
 - b) ustalenie zasad ochrony różnorodności biologicznej i drożności korytarza ekologicznego doliny Wieprza przez wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy linii o szerokości min. 10 m od górnej krawędzi skarpy koryta rzeki Wieprz,

- c) ustalenie zasad gospodarowania w obszarze Transgranicznego Rezerwatu Biosfery UNESCO „Roztocze” i w obszarze projektowanego Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego,
 - d) ustalenie zasad ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod PLGW2000090) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Wieprz od Jacynki do zbiornika Nielisz (kod RW2000924159),
 - d) prawne wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych nie dotyczą terenu objętego planem położonego w granicy miasta Zwierzyniec (art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych); według ewidencji gruntów na przedmiotowych działkach występują tereny przemysłowe (symbol Ba), tereny przeznaczone pod zabudowę, niezabudowane (symbol Bp) oraz pastwiska (symbol Ps), nie występują tereny leśne,
 - e) dla przedmiotowej inwestycji pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 270, 271/2, 271/3, 271/4, 271/5, 271/6 w m. Zwierzyniec, powiat zamojski” wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - znak: GKI-VI6220.2.2020 Burmistrza Zwierzynca z dnia 20.11.2020 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) w granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ani dobra kultury współczesnej,
 - b) plan ustala wymagania dotyczące ochrony wszelkich znalezisk o charakterze zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**
- a) projektowana funkcja nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym ich zdrowia; farmy fotowoltaiczne stanowią źródło tzw. czystej energii, która wpływa na spadek zanieczyszczenia atmosfery (lepsze warunki aerosanitarnie dla życia ludzi) a także na skutki globalne (ograniczenie klimatycznych i pochodnych skutków efektu cieplarnianego), proces konwersji fotowoltaicznej jest bezgłośny, bezwibracyjny a przyjęte rozwiązania technologiczne skutecznie ograniczą ryzyko ewentualnych awarii,
 - b) przedmiotowa inwestycja nie jest objęta przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) na terenie objętym planem nie występują potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:**
- a) przestrzeń w granicach objętych planem w stanie istniejącym przeznaczona jest w pod zabudowę przemysłową (według ewidencji gruntów występują tu tereny przemysłowe oraz tereny przeznaczone pod zabudowę);
 - b) wprowadzana lokalizacja farmy fotowoltaicznej na teren przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną nie zmienia istniejącej funkcji przemysłowej terenu i nie spowoduje wzrost wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności:**
- teren w granicach objętych planem stanowi w większości własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki z O.O; działka nr ewid. 270 stanowi własność Spółki z O.O.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**
- a) przedmiotowy teren nie znajduje się w granicach terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ani w obszarze z ograniczeniem zabudowy wynikającym z istniejącego i planowanego przeznaczenia terenów oraz istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - b) na terenie objętym planem nie występują obiekty ważne i szczególnie ważne dla obronności i bezpieczeństwa państwa, określone odrębnymi przepisami;
- 9) potrzeby interesu publicznego:**
- planowana funkcja terenu nie stanowi celu publicznego w rozumieniu obowiązujących przepisów; w granicach planu nie występują potrzeby uwzględnienia interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

planowana funkcja nie generuje potrzeb z zakresu rozwoju infrastruktury technicznej; istniejąca infrastruktura komunikacyjna zabezpiecza potrzeby w zakresie dostępu do drogi publicznej - dojazd do farmy fotowoltaicznej poprzez istniejącą drogę publiczną (gminną);

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków elektronicznych:

udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec został zapewniony przez uwzględnienie przepisów art. 17 pkt 1 i pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art.40 i art. 41 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; dokumentacja czynności związanych z udziałem społeczeństwa w pracach nad planem została skompletowana w „Dokumentacji prac planistycznych”;

12) zachowanie jawności i przejrzystość procedur planistycznych:

a) wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i zorganizowanie dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w planie; nie zgłoszono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu; protokół z dyskusji publicznej znajduje się w „Dokumentacji prac planistycznych”;

b) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

planowana funkcja – farma fotowoltaiczna nie generuje potrzeb w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. Ustalenie przeznaczenia terenu lub określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec dla działek nr ewid. 270; 271/2; 271/3; 271/4; 271/5 oraz część działki nr ewid. 271/6 ustala przeznaczenie podstawowe jako:

„farma fotowoltaiczna o mocy do 2MW z towarzyszącą infrastrukturą techniczną”.

Wprowadzana nowa funkcja obejmuje wyznaczenie lokalizacji dla zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie o powierzchni ok. 3,4 ha w oparciu o potencjał Gminy Zwierzyniec dla rozwoju energetyki słonecznej. Planowana farma fotowoltaiczna nie zmienia historycznie ukształtowanej funkcji przemysłowej terenu, jedynie określa rodzaj produkcji stosownie do przepisów art.10 ust.2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie inwestycyjne nie wpłynie w zasadniczy sposób na ład przestrzenny, lokalizowane jest na historycznie ukształtowanym terenie przemysłowym; panele fotowoltaiczne będą swoistym elementem antropizacji krajobrazu nie stanowiąc obiektów dysharmonijnych (wysokość konstrukcji nie przekroczy 3,5 m).

3. Sytuowanie nowej zabudowy jest zgodne z przepisami zawartymi w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) teren objęty planem znajduje się w granicach Miasta Zwierzyniec, skomunikowany jest przez drogę publiczną gminną o charakterze lokalnym, co uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) nowa funkcja zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej lokalizowana jest na istniejącym terenie przemysłowym, zgodnie z przepisami art.15 ust.3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, położonym w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej Zwierzyniec.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o przepisy ust. 2 w/w artykułu, w dniu 25 września

2014 r. Rada Miejska w Zwierzyńcu podjęła uchwałę Nr XL/320/17 w sprawie analizy aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec”.

Sporządzana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec jest zgodna z wynikami w/w analizy. Z analizy wynika potrzeba sukcesywnego dokończenia sporządzanych zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których zostały już podjęte odpowiednie uchwały inicjujące oraz sporządzenia planów zagospodarowania dla pozostałych terenów gminy, w tym dla zidentyfikowanych terenów rozwoju funkcji osadniczych, funkcji usługowych oraz inwestycyjnych.

Zakres sporządzanej zmiany planu obejmuje lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii (farmy fotowoltaicznej) o mocy do 2 MW na istniejącym terenie przemysłowym. Zamierzenie inwestycyjne jest zgodnie z ustalonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec przeznaczeniem terenu. Zmiana planu miejscowego ma jedynie charakter uszczegółwiający obowiązkowy dokument w zakresie wprowadzenia funkcji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z powyższym, po rozpatrzeniu przez Burmistrza Zwierzyńca zgłoszonego wniosku inwestora, Rada Miejska w Zwierzyńcu podjęła w dniu 14 maja 2020 r. uchwałę Nr XVII/139/20 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec (zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Zwierzyńcu Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późn. zm.).

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została na okres 10 lat. Z jej ustaleń wynika, że korzyści mogą płynąć głównie ze wzrostu dochodowości nieruchomości z tytułu wpływów z podatków od nieruchomości, możliwe są też jednorazowe wpływy z opłaty adjacencckiej.

Gmina Zwierzyniec nie poniesie kosztów na zadania własne – budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.