



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 czerwca 2022 r.

Poz. 2991

UCHWAŁA NR XXXVII/299/2022 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pieńska dla dz. nr 108/3 i 108/4 Pieńsk obr. IV

Na podstawie art. 3 ust. 1 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), w związku z uchwałą nr XXIII/190/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pieńsk dla dz. nr 108/3 i 108/4 Pieńsk obr. IV oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonego uchwałą nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałą nr VIII/55/07 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 12 września 2007 r., uchwałą nr XXII/105/2016 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 30 listopada 2016 r., uchwałą nr XXIV/120/2017 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 26 stycznia 2017 r., uchwałą nr XXXVI/196/2018 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 26 lutego 2018 r., uchwałą nr XVI/135/2020 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 23 czerwca 2020 r., uchwałą nr XXIII/188/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 25 lutego 2021 r., uchwałą nr XXXI/251/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. i uchwałą nr XXXIV/288/2022 z dnia 31 marca 2022 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pieńska dla dz. nr 108/3 i 108/4 Pieńsk obr. IV, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4: dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zapisane w postaci elektronicznej.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są nieobowiązującymi znaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w Pieńsku dla dz. nr 108/3 i 108/4 Pieńsk obr. IV;
- 2) **terenie farmy fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i obiektów produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniów fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW wraz z niezbędnymi technologicznymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 3) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej Sn 110 kV, w którym ograniczony jest sposób korzystania z nieruchomości;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 5) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku lub obiektu budowlanego;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

2. W obszarze planu dopuszcza się zielen i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 6. 1. Ustala się następujące **zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 10 m - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 7. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 60° do 90°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 3) szerokość frontu działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż 250 m;
- 4) dla terenów infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5,0 m.

§ 8. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P- EF**.

§ 9. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 10. 1. Ustala się następujące **zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) zabrania się jakichkolwiek prac powodujących:
 - a) zmianę stanu wód gruntowych,
 - b) pogorszenie stanu środowiska gruntowo – wodnego;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej w zakresie kształtowania się dachów i ich geometrii dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) dla terenów utwardzonych ustala się odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Natężenie pola elektromagnetycznego od elementów elektrowni fotowoltaicznej, takich jak: inwertery, kontenerowe stacje transformatorowe, rozdzielnie, linie elektroenergetyczne średniego lub wysokiego napięcia poza terenami jej lokalizacji nie może przekroczyć dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku naturalnym ustalonych przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym zmianą planu, na podstawie faktycznego zagospodarowania, nie stwierdza się występowanie terenów prawnie chronionych przed hałasem.

4. Dopuszcza się realizację urządzeń OZE o mocy przekraczającej 500 kW na powierzchni terenu powyżej 1 ha, ustala się zakwalifikowanie planowanej inwestycji do przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Dopuszcza się sadzenie niskopiennych żywopłotów pomiędzy sektorami paneli, powodujące zmniejszenie ryzyka kolizji ptactwa wodnego.

§ 11. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, ustala się:

- 1) strefę ochronną od farmy fotowoltaicznej, której granice są tożsame z granicami terenów **1P- EF**;
- 2) w obszarze strefy o której mowa w pkt 1, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 12. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach obszaru planu nie może powodować uciążliwości dla zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną ze względu na przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 14. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielone zostały na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane zostały symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 15. W planie wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniu: tereny produkcyjne - tereny farmy fotowoltaicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1P-EF**.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P-EF** jako podstawowe przeznaczenie ustalono - farmę fotowoltaiczną składającą się z:

- 1) paneli fotowoltaicznych;
- 2) konstrukcji do zamocowania paneli;
- 3) stacji transformatorowej SN/WN wraz z infrastrukturą - Głównego Punktu Odbioru energii z farmy fotowoltaicznej (GPO);
- 4) falowników (inwerterów) dla paneli fotowoltaicznych, przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego, o parametrach dostosowanych do sieci;
- 5) uziemienia konstrukcji;
- 6) systemu sygnalizacji włamań i napadu, system monitoringu wizyjnego;
- 7) stacji transformatorowych;
- 8) magazynów energii;
- 9) sieci połączeń kablowych i przyłączy elektroenergetycznych;
- 10) ogrodzenia;
- 11) oświetlenia;
- 12) zjazdów z dróg gminnych;
- 13) dróg wewnętrznych.

2. Jako dopuszczalne przeznaczenie terenu ustalono:

- 1) drogi wewnętrzne, miejsc parkingowe i postojowe, place manewrowe;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty monitoringu zewnętrznego;
- 3) zieleń urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej granicy działek, jak pokazano na rysunku planu, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również ograniczenia terenu dla budowli - usytuowania paneli fotowoltaicznych;
- 3) udział powierzchni zabudowy dotyczy to również budowli, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) z uwagi na charakter zainwestowania nie ustala się intensywności zabudowy;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
- 7) wysokość budynków i budowli, nie może przekraczać 10 m;
- 8) dopuszcza się dachy dowolne, w tym dachy płaskie;
- 9) wysokość konstrukcji dla paneli fotowoltaicznych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji nie może być większa niż 10 m;
- 10) obowiązuje zastosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych, w celu ochrony ptaków i owadów.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg oraz poprzez tereny przyległe.

Rozdział 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. W strefie ochronnej wzdłuż linii elektroenergetycznych Sn 110 kV:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pow. 3,0 m.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu zmiany planu miejscowego z przyległych dróg usytuowanych poza obszarem opracowania.

§ 19. 1. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 5 m.

2. W przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 20. W obszarze planu ustala się następujące sposoby realizacji parkingów, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 mp./1 działkę.

§ 21. Plan adaptuje istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Tereny farmy fotowoltaicznej nie wymagają ustaleń z zakresu:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych;

- 3) usuwania i utylizacji odpadów komunalnych;
- 4) dostawy gazu;
- 5) zaopatrzenia w ciepło;
- 6) obsługi telekomunikacyjnej.

2. Na terenach farmy fotowoltaicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie jako podziemne lub wbudowane.

3. Linie kable telekomunikacji dopuszcza się jako podziemne lub wbudowane.

4. Odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów wytworzonych na obszarze planu obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 23. 1. Przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P-EF** przebiega fragment strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn 110 kV szerokości 11 m.

Rozdział 6.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z zastrzeżeniem art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

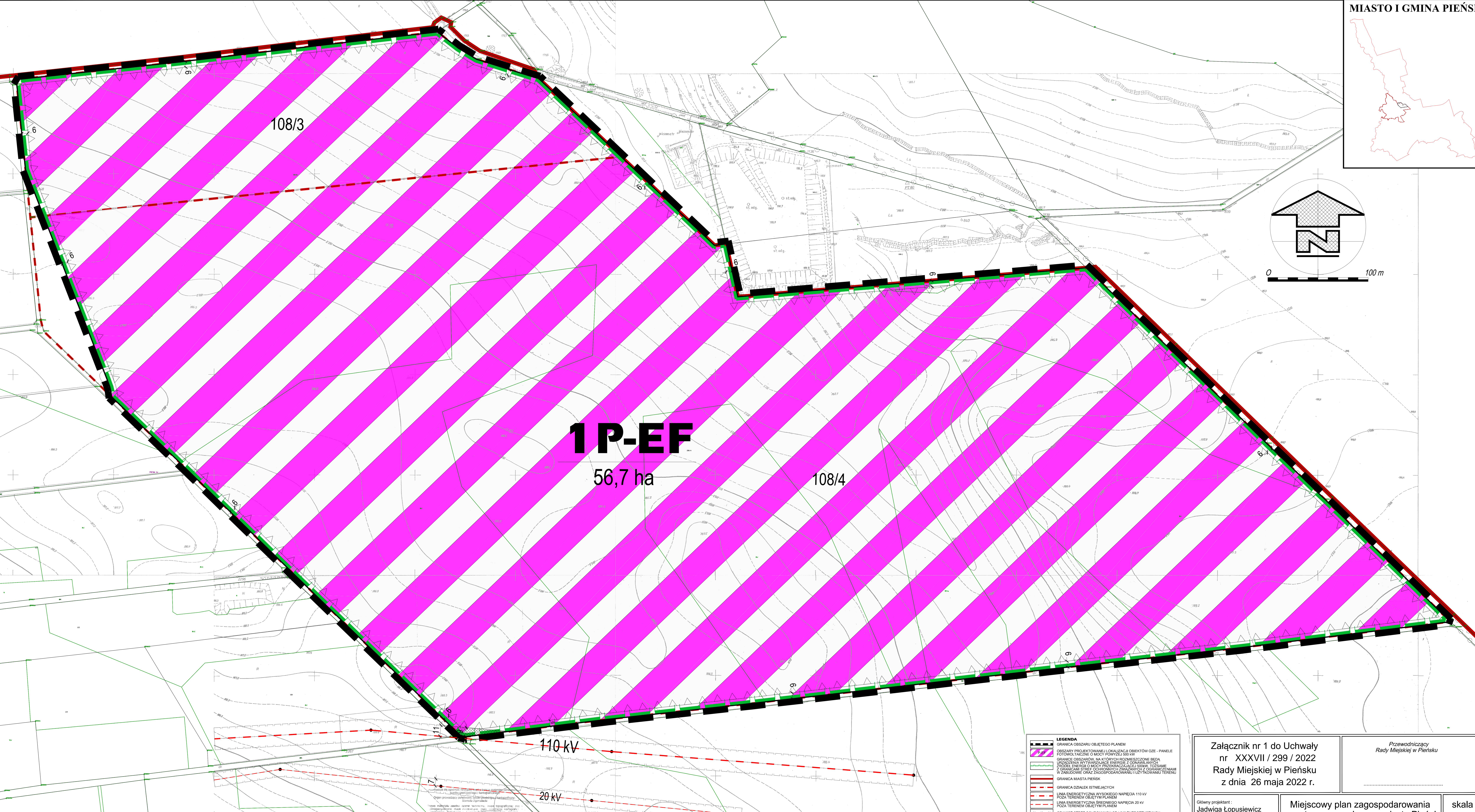
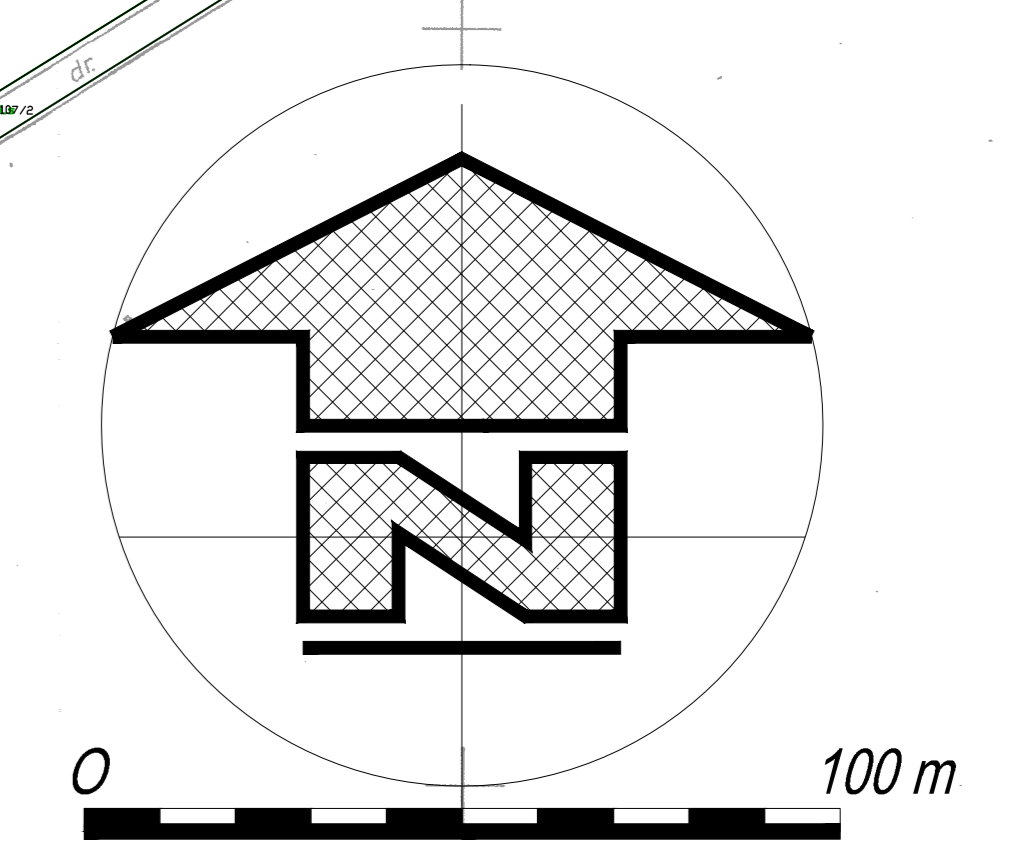
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Pieńsku:

Stanisława Pyszko



1 P-EF

56,7 ha

108/3

108/4

110 kV

20 kV

LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	OBZARY PROJEKTOWANEJ LOKALIZACJI OBJEKTÓW OZE - PANELE FOTOWOLTAICZNE O MOCY POWYŻEJ 500 kW
	GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ LICZĄCE NA WYTWARZANIE ENERGII Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKAZACZAJĄCEJ ENERGIĘ, TOŻSAMIE Z GRANICAMI STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
	GRANICA MIASTA PIĘSK
	GRANICA DZIAŁEK ISTNIEJĄCYCH
	LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV POZA TERENEM OBJĘTYM PLANEM
	LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV POZA TERENEM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICE STREF OCHRONNYCH OD LINII ENERGETYCZNYCH LEŻĄCEJ NA TERENIE OBJĘTYM PLANEM
	WYMARIY

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XXXVII / 299 / 2022
Rady Miejskiej w Pięsku
z dnia 26 maja 2022 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pięsku

Główny projektant:
Jadwiga Łopusiewicz
Projektant:
Krzysztof Łopusiewicz

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego obszaru miasta Pięsk
dla działek nr 108/3 i 108/4 obręb IV

skala
1:1000

MAPA ZASADNICZA
w skali 1:1000
projektant: J. Łopusiewicz
data: 19.09.22

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/299/2022
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Ze względu na brak uwag, złożonych do dnia 4 maja 2022 r. do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2022 r. do 19 kwietnia 2022 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pieńsk dla dz. nr 108/3 i 108/4 Pieńsk obr. IV podlegających rozstrzygnięciu Rada Miejska w Pieńsku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/299/2022
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Pieńsku stwierdza, że:

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/299/2022

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę