

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach, zwanego dalej ZPI i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 8h, art. 15 ust. 1, 2 i 3, art. 16 ust.1, art. 37ea, art. 37ec ust. 2 pkt 9, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404)*. ZPI obejmuje obszar położony w granicach dz. nr 63/15, w północnej części obrębu Stare Bogaczowice przy granicy z Gminą Bolków. Celem sporządzenia ZPI jest wyznaczenie terenów, na których dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznej.

Zgodnie z art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„ 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniających.

3. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

4. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.”

Inwestor złożył wniosek o uchwalenie ZPI do Wójta Gminy Stare Bogaczowice w dniu.... Do wniosku został dołączony projekt ZPI. Wójt Gminy Stare Bogaczowice stwierdził, że projekt ZPI spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ww. ustawy oraz został sporządzony zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404)*. W związku z powyższym Wójt Gminy Stare Bogaczowice przekazał wniosek do Rady Gminy Stare Bogaczowice w celu uzyskania zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez:

- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice;
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,

- w sposób zwyczajowo przyjęty tj.

Rada Gminy Stare Bogaczowice wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Uchwałą Nrz dnia...

Jako, że obszar objęty ZPI obejmuje grunty zmeliorowane, nie można było skorzystać ze zwolnienia z konieczności uzyskania zgody Rady Gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI oraz skrócenia terminu konsultacji społecznych zgodnie z art. 37ec ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt ZPI przed przedłożeniem go Radzie Gminy Stare Bogaczowice do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.*).

Do projektu ZPI została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak z dnia,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu Postanowieniem znak z dnia

Następnie projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie ww. organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znakz dnia
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu – Postanowieniem z dnia

W terminie od do dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- projekt ZPI został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice oraz na stronie internetowej,
- w dniu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ZPI,
- w dniu odbył się dyżur projektanta ZPI.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu ZPI wpłynęły następujące uwagi:, które zostały rozpatrzone przez Wójta Stare Bogaczowice w następujący sposób:

Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły następujące uwagi i wnioski:

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii*

z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404).

Przed przedłożeniem projektu ZPI Radzie Gminy Stare Bogaczowice do uchwalenia została zawarta Umowa Urbanistyczna Nr z dnia, pomiędzy Inwestorem a Gminą Stare Bogaczowice, w której inwestor zobowiązał się do wykonania na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej oraz zobowiązał się do pokrycia całości poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Załącznikiem do ww. umowy urbanistycznej jest projekt ZPI.

W projekcie ZPI nie przeznaczają się pod zainwestowanie gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 67 ust.3 , 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) w przypadku sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (stanowiącego formę planu miejscowego) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie ma konieczności stwierdzania przez Radę Gminy, że nie naruszono ustaleń studium.

Niniejszy ZPI realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- ZPI uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i zaopiniowane pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- ZPI w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego; obszar objęty ZPI obejmuje tereny nie objęte ochroną przyrody i nie wskazane do ochrony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; W ramach ZPI zostały wyznaczone tereny cenne przyrodniczo, które zostały wyłączone z zainwestowania oraz stanowią lokalne korytarze ekologiczne;
- na obszarze objętym ZPI nie występują budynki oraz obszary podlegające ochronie konserwatorskiej; ZPI ustala właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach ZPI nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- ZPI respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie ww. wymagań; z uwagi na funkcje terenów w ZPI nie było konieczne uwzględnienie

potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- ZPI w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu, przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu;
- ZPI uwzględnia prawo własności i uwzględnia złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- ZPI uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- ZPI chroni interes publiczny – uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- ZPI nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego; na obszarze objętym ZPI nie występują i nie są planowane sieci przesyłowe;
- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczeństwu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ZPI uwzględnia możliwość rozbudowy gminnych sieci wodociągowych, dopuszczając rozwiązania indywidualne na terenach nie uzbrojonych;
- w ZPI nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- ZPI uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wymóg zachowania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z prawem ich przebudowy, w tym zmiany przebiegu, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym.

ZPI respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a wprowadzone zmiany w stosunku do stanu istniejącego oraz dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej.

W ramach prac planistycznych dokonano analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Gmina nie przeprowadziła analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Stare Bogaczowice obejmującej okres, w którym został przygotowany niniejszy ZPI.

Ocena skutków finansowych uchwalenia ZPI wskazuje, że uchwalenie go wpłynie korzystnie na finanse gminy. W wyniku uchwalenia ZPI pod lokalizację systemów fotowoltaicznych zostanie przeznaczony obszar o łącznej powierzchni 133,2786 ha (tereny 1PEF do 8PFE). W wyniku powyższej zmiany funkcjonalnej wzrosną podatki od nieruchomości od ww. terenów Wg Uchwały Nr XXVI/216/2021 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 25 listopada 2021 w sprawie stawek podatków lokalnych, grunty zajęte pod elektrownię należy zaliczyć do kategorii „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków”, dla których stawka roczna podatku od nieruchomości wynosi 1,00zł/ m². Tym samym łączny dochód gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyniesie: 1 332 786 zł rocznie od gruntów + 2% wartości budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji, i będzie stanowił stałą pozycję w dochodach gminy. W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, oraz z tytułu ew. roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.