Elektronicznie podpisany przez:
Alicja Stępnik
dnia 9 września 2025 r.

UCHWAŁA NR X/98/2025
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 3 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach

Na podstawie art. 37ea. ust. 1, art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z uchwałą nr XLII/403/2024 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach, Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach, zwany dalej planem.

2. Częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu;

2) załącznik nr 2 - raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 2 ÷ 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania oraz gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) zabytki, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;

2) przestrzenie publiczne;

3) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia linii zabudowy;

4) tereny górnicze;

5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

6) obszary osuwania się mas ziemnych;

7) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) uwarunkowania powodujące konieczność wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. W związku z brakiem występowania w granicach planu obiektów i uwarunkowań, o których mowa w ust. 2 nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą

formą wykorzystania terenu, zajmującą docelowo nie mniej niż 80% jego powierzchni; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, uzbrojenie terenu oraz zieleń;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które może zajmować do 20% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów - wyrażone na rysunku planu numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;

4) obszary cenne przyrodniczo.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej;

2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych terenów nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;

3) wyznacza się obszary cenne przyrodniczo oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

a) zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej z zachowaniem:

- istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

- wydzielonych terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami „WS”,

- wydzielonych terenów lasów oznaczonych symbolami „L”,

b) możliwość przekroczenia ich:

- w granicach terenów oznaczonych symbolami „ZN” i „WS” - infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi w niezbędnym zakresie umożliwiającym połączenie komunikacyjne terenów 1PEF i 2PEF,

- w granicach terenu 6PEF - drogą wewnętrzną w niezbędnym zakresie umożliwiającym połączenie komunikacyjne terenu z istniejącą drogą rolniczą położoną poza obszarem planu od strony północnej;

4) budynki, wiaty, kontenerowe obiekty infrastruktury technicznej oraz panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo należy sytuować w odległości gwarantującej zachowanie potencjału przyrodniczego tych obszarów, w tym ochrony systemów korzeniowych oraz warunków gruntowo-wodnych; odległość ta nie może być mniejsza niż 8 m;

5) na panelach fotowoltaicznych należy stosować powłoki antyrefleksyjne w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ptaków;

6) w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN, L i WS należy zapewnić swobodną migrację zwierząt;

7) pozostałe ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7, z następującymi dopuszczeniami:

a) ustalenia dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne,

b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych i wymagań zawartych w § 5 pkt 4;

3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów oraz kształtowania zabudowy, a także zasad i warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 1 ÷ 5:**Tabela 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: **1PEF ÷ 6PEF**

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1.Przeznaczenie podstawowe - tereny elektrowni słonecznych. 2.Przeznaczenia uzupełniające: 1)infrastruktura techniczna, o której mowa w § 11 pkt 1 i 2;

	2)komunikacja drogowa wewnętrzna.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: 1)nadziemna intensywność zabudowy – 0,00 ÷ 0,05; 2)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05; 3)maksymalna powierzchnia zajęta przez panele fotowoltaiczne, liczona po ich obrysie – 80% powierzchni terenów; 4)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenów, obejmujących również powierzchnie pod panelami fotowoltaicznymi; 5)maksymalna wysokość zabudowy i górnej krawędzi paneli fotowoltaicznych – 7,00 m; 6)geometria dachów – dowolna. 2.Wymaga się zachowania istniejących w granicach terenów cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z prawem ich przebudowy oraz zmiany przebiegu, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym. 3.Ustala się szerokość dróg wewnętrznych – od 4,00 m do 10,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń na place do zawracania. 4.Powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego. 5.W granicach terenu 6PEF wyznacza się obszar cenny przyrodniczo, oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4. 6. Wymaga się zapewnienia co najmniej 2 miejsc do parkowania w granicach każdego terenu PEF. 7. Sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach terenowych. 8.W granicach terenu 6PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym, oznaczona na rysunku planu, dla której określono szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z § 11 pkt 4.

Tabela 2. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KR:

A.	**PRZEZNACZENIE TERENU:**
	1.Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, o której mowa w § 11 pkt 1 i 2.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 7,00 m ÷ 17,00 m. 2.Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. 3.W granicach terenu przebiega tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 4.

Tabela 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1WS ÷ 5WS

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1.Przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych. 2.Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 11 pkt 1 i 2; 2) komunikacja drogowa wewnętrzna.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem: kładek, przepustów i obiektów hydrotechnicznych oraz przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej. 2.Dopuszcza się przekroczenie terenów WS drogami wewnętrznymi, w celu: 1)zapewnienia komunikacji pomiędzy terenami PEF; 2)kontynuacji przebiegu drogi 1KR poza obszarem objętym planem. 3.Ustala się szerokość dróg wewnętrznych – od 3,00 m do 6,00 m. 4.Tereny położone są w granicach obszarów cennych przyrodniczo, oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4. 5.W granicach terenów 2WS i 4WS przebiega tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 4.

Tabela 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1L ÷ 8L

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1.Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów. 2.Przeznaczenia uzupełniające – nie ustala się .
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi. 2.W granicach terenu 3L przebiega tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 4.

Tabela 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1ZN ÷ 5ZN

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1.Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej. 2.Przeznaczenia uzupełniające: 1)infrastruktura techniczna, o której mowa w § 11 pkt 1 i 2; 2)komunikacja drogowa wewnętrzna.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej. 2.Dopuszcza się przekroczenie terenów ZN drogami wewnętrznymi w celu zapewniania połączenia pomiędzy terenami PEF. 3.Ustala się szerokość dróg wewnętrznych – od 4,00 m do 6,00 m. 4.Wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4. 5.W granicach terenów: 1ZN, 4ZN i 5ZN przebiega tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt

	4.

§ 8. W granicach planu wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1L ÷ 8L, podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów; sposoby zagospodarowania określono w § 5, § 6 oraz w § 7, tabela 4.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 40 m;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, dla których ustala się odpowiednio:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

- minimalna powierzchnia działki - 2,00 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,

b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 4,00 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie $70^0 \div 110^0$;

2. Powyższe zasady nie dotyczą gruntów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym;

2) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu oraz istniejące drogi wewnętrzne styczne do granic opracowania, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu w granicach poszczególnych terenów;

3) zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wyznaczonych na rysunku planu, określa § 7, tabela 2;

4) w granicach planu przebiega tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu; część górotworu położona poniżej granic nieruchomości gruntowej w obrębie tunelu stanowi własność górniczą; wszelka działalność prowadzona w tym obszarze wymagania dostosowania do przepisów

odrębnych, w szczególności ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) w granicach planu nie występują sieci przesyłowe infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację nowych sieci przesyłowych wyłącznie jako sieci elektroenergetycznych kablowych podziemnych, związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, z zachowaniem warunków określonych dla poszczególnych terenów w § 5 ÷ § 7;

2) obiekty infrastruktury technicznej dystrybucyjnej mogą być lokalizowane w granicach terenów: PEF, KR, WS, ZN, z zachowaniem warunków określonych dla poszczególnych terenów w § 5 ÷ § 7; nowo projektowane sieci dystrybucyjne należy realizować jako podziemne.

3) ustala się możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający:

   a) zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) wyposażenie obszarów w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,

   d) prowadzenie gospodarki wodami opadowymi i odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

4) w granicach terenu 6PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz pasem technologicznym o szerokości 15,00 m, w granicach którego ustala się:

   a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

   b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,00 m,

   c) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii;

5) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Stare
Bogaczowice

Alicja Stępnik

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W STARYCH BOGACZOWICACH
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/96/2025
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2025 R.

skala 1:2000 0 20 40 60 80 100

GMINA STARE BOGACZOWICE, Gmina STARE BOGACZOWICE

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BOGACZOWICE
Arkusz 1 SEKCJA 1 (M. STARE BOGACZOWICE) Arkusz 2 SEKCJA 2 (M. PETROWICE)
Arkusz 3 SEKCJA 3 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 4 SEKCJA 4 (M. PETROWICE)
Arkusz 5 SEKCJA 5 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 6 SEKCJA 6 (M. PETROWICE)
Arkusz 7 SEKCJA 7 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 8 SEKCJA 8 (M. PETROWICE)
Arkusz 9 SEKCJA 9 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 10 SEKCJA 10 (M. PETROWICE)
Arkusz 11 SEKCJA 11 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 12 SEKCJA 12 (M. PETROWICE)
Arkusz 13 SEKCJA 13 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 14 SEKCJA 14 (M. PETROWICE)
Arkusz 15 SEKCJA 15 (M. NOWE BOGACZOWICE) Arkusz 16 SEKCJA 16 (M. PETROWICE)

WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BOGACZOWICE
(UCHWAŁA NR XV/161/2020 RADY GMINY STARE BOGACZOWICE Z DNIA 11 GRUDNIA 2020 R.



OZNACZENIA:

	tereny rolnicze, przestrzenie produkcyjne rolnicze i leśne
	tereny zabudowy
	tereny przeznaczone pod inwestycje elektryczne
	projektowany przebieg drogi S3
	granice sołectw
	granice terenów, dla których sporządzane są zmiany Studium
	granica obszaru objętego MPZP

UWAGI:
- Granice terenów o różnej przeznaczeniu należy rozumieć jako linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania lub różnych zasadach gospodarowania.
- Granice terenów mogą ulec zmianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

OZNACZENIA:

OBSZARY PLANU

granice obszaru objętego planem	
linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania	
PEF	tereny elektrowni słonecznych
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
L	tereny lasów
ZN	tereny zieleni naturalnej
obszary cenne przyrodniczo	

OBIEKTY PLANU

napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV	
pas technologiczny linii elektroenergetycznej	
kanał drogi ekspresowej S3	
granica istnie. granica gminy Stare Bogaczowice	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/98/2025
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 3 września 2025 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH w ramach procedury sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach

W terminie od 14 listopada 2024 r. do 9 grudnia 2024 r. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. Na podstawie art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 za zm.) konsultacje społeczne zostały ograniczone do zbierania uwag i były prowadzone prze z okres 23 dni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice, ul. Główna 132, 58-312 Stare Bogaczowice (pok, nr 30) oraz na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. W ww. terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. W związku z tym nie zaistniała konieczność wprowadzania zmian do ww. dokumentów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/98/2025
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 3 września 2025 r.

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

W związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach po stronie gminy nie wystąpią nowe zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/98/2025
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 3 września 2025 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

Uzasadnienie

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 2024 r. poz. 1130 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 części 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 uzupełniającej.

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 12 grudnia 2023 r. 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, w Biuletynie Informacji Publicznej,

- w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń urzędu.

Rada Gminy Stare Bogaczowice wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Uchwałą Nr XLII/403/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach.

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.).*

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

·z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak WSI.411.473.2023.HL z dnia 27 listopada 2023 r.,

·z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu Postanowieniem Nr 151/23 znak ZNS.9022.1.37.2023.MB z dnia 28 listopada 2023 r.

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

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismem znak

WSI.410.86.2025.KM z dnia 20 marca 2025 r.

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu – Opinia Sanitarna Nr 48/24 z dnia 13 grudnia 2024 r.

W terminie od 14 listopada 2024 r. do 9 grudnia 2024 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. Projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został

udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice, ul. Główna 132, 58-312 Stare Bogaczowice (pok, nr 30) oraz na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego projektu ZPI nie wpłynęły żadne uwagi.

Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w 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, w dniu 12.06.2025 r. została zawarta Umowa Urbanistyczna pomiędzy Inwestorem a Gminą Stare Bogaczowie, w formie aktu notarialnego Rep. A nr 5602/2025 w Kancelarii Notarialnej w Wałbrzychu, ul. Sienkiewicza 7/3 przed notariuszem Maciejem Szerer. W ww. umowie inwestor zobowiązał się do wykonania na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej polegającej na :

·przebudowie, w niezbędnym zakresie, wynikającym z realizacji inwestycji, systemu melioracji szczegółowej zlokalizowanego na obszarze projektowanej elektrowni słonecznej, przy zachowaniu powiązań z elementami tego systemu usytuowanymi poza granicami obszaru inwestycji i zapewnieniu efektywności systemu nie mniejszej niż w stanie istniejącym,

·podejmowaniu bieżących prac konserwacyjnych systemu melioracji szczegółowej w granicach terenu objętego ZPI zapewniających zachowanie jej w należytym stanie technicznym, przez cały okres użytkowania elektrowni słonecznej,

oraz pokrycia całości kosztów prac określonych powyżej. Ponadto inwestor zobowiązał się do pokrycia całości poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów z tytułu ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznikiem do ww. umowy urbanistycznej jest projekt ZPI.

W projekcie ZPI nie przeznacza się pod zainwestowanie gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczania 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 Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha;

·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, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne, dla których zostały wprowadzone ograniczenia w zakresie zainwestowania;

·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 za wyjątkiem ewentualnych sieci elektroenergetycznych związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej;

·w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczeństwu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie 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 oraz 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 61,4335 ha (tereny 1PEF do 6PFE). W wyniku powyższej zmiany funkcjonalnej wzrosną podatki od nieruchomości od ww. terenów Wg Uchwały Nr IV/42/2024 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie stawek podatków lokalnych na rok 2025, 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 1,30 zł/ m^2. Tym samym łączny dochód gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyniesie: 798 635,5 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Stare Bogaczowice

Alicja Stępnik



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	X/98/2025
Data dokumentu	2025-09-03
Organ wydający	Rada Gminy Stare Bogaczowice
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach
Identyfikator dokumentu	169DADF5-20F5-49AD-B5CC-9F304F691039

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1824940240
Numer seryjny	472D856CF7D6A117FAAAFB66EBFA0E94
Osoba podpisująca	Alicja Stępnik
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	09.09.2025 12:13:20
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL