

wpłynęła 01.11.2024
Miejsce

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE**

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 w zw. z art. 37n, art. 37ea ust. 1, art. 37ec ust. 2 pkt 9, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) oraz Rada Miejska w Bolkowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

Katarzyna Król
Adwokat

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany planu inwestycyjny elektrowni słonecznej w Sadach Górnych, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 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, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) tereny górnicze;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) granica 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) pasy nasadzeń osłonowych;
- 5) obszary cenne przyrodniczo.

2. Pozostałe oznaczenia 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 i wydzielonym terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem 1WS,
 - b) możliwość przekroczenia ich w granicach terenów ZN i WS:
 - infrastrukturą techniczną,
 - drogami wewnętrznymi w niezbędnym zakresie umożliwiającym połączenie komunikacyjne terenów PEF;
- 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) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ptaków należy stosować powłoki antyrefleksyjne na panelach fotowoltaicznych;
- 6) w granicach terenów ZN i WS należy zapewnić swobodną migrację zwierząt;
- 7) w granicach terenu ZZN wprowadza się pasy nasadzeń osłonowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których należy wprowadzić ciągi zieleni, w formie krzewów i pnączy;
- 8) 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 nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i 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 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 ÷ 4: **Tabela 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: **1PEF ÷ 4PEF**

| |
|---|
| A. PRZEZNACZENIE TERENÓW: |
| 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny elektrowni słonecznych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2; 2) drogi wewnętrzne. |
| B. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: |
| 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) nadziemna intensywność zabudowy – 0,00 ÷ 0,05; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05; 3) maksymalna powierzchnia zajęta przez panele fotowoltaiczne – 80% powierzchni terenów; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenów, obejmujących również powierzchnie znajdujące się 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, w tym 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. |

| |
|--|
| <p>5. Wymaga się zapewnienia co najmniej 2 miejsc do parkowania dla obsługi wszystkich terenów PEF; miejsca należy zlokalizować w granicach dowolnego terenu PEF.</p> <p>6. Sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach terenowych.</p> <p>7. Nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.</p> <p>8. Nie wyznacza się linii zabudowy; zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
|--|

Tabela 2. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KR**

| | |
|-----------|---|
| A. | PRZEZNACZENIE TERENU: |
| | <p>1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2.</p> |
| B. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: |
| | <p>1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 6,00 m z poszerzeniem na plac do zawracania.</p> <p>2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.</p> |

Tabela 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1WS**

| | |
|-----------|--|
| A. | PRZEZNACZENIE TERENU: |
| | <p>1. Przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2;</p> <p>2) drogi wewnętrzne.</p> |
| B. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: |
| | <p>1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem: kładek, przepustów i obiektów hydrotechnicznych oraz przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej.</p> <p>2. Dopuszcza się przekroczenie terenu WS drogami wewnętrznymi, w celu zapewnienia komunikacji pomiędzy terenami PEF;</p> <p>3. Teren położony jest w granicach obszaru cennego przyrodniczo, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3.</p> |

Tabela 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1ZN ÷ 3ZN**

| | |
|-----------|---|
| A. | PRZEZNACZENIE TERENÓW: |
| | <p>1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2;</p> <p>2) drogi wewnętrzne.</p> |
| B. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: |
| | <p>1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej.</p> <p>2. Dopuszcza się przekroczenie terenów ZN drogami wewnętrznymi w celu zapewniania połączenia pomiędzy terenami PEF.</p> <p>3. Wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3.</p> <p>4. W granicach terenu 2ZN wyznacza się pasy nasadzeń osłonowych, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 7.</p> <p>5. W granicach terenu 1ZN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym, oznaczona na rysunku planu, dla której określono szczególne warunki zagospodarowania w § 10 pkt 4.</p> |

§ 8. 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi, dla których ustala się odpowiednio:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
 - minimalna powierzchnia działki - 2,00 m²,
 - 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° ÷ 110°;

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

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

- 1) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym - poprzez drogę IKR stanowiącą część drogi wewnętrznej włączonej do drogi powiatowej nr 2787D;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez drogę wewnętrzną IKR, oznaczoną na rysunku planu, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu w granicach poszczególnych terenów;
- 3) zasady zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, wyznaczonego na rysunku planu, określa § 7, tabela 2.

§ 10. 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 § 7;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej dystrybucyjnej mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów z zachowaniem warunków określonych dla poszczególnych terenów w § 7;
- 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 odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) w granicach terenu IZN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz pasem technologicznym o szerokości 15,00 m, w granicach którego ustala się:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,00 m,
 - b) 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.

§ 11. 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 zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

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

z up. Burmistrza
Z-ca BURMISTRZA

Radosław Łukasiński



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W SADACH GÓRNYCH RYSUNEK PLANU

skala 1:1000 rysunek pomniejszony do skali 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR _____
RADY MIEJSKIEJ W BOKOWIE Z DNIA _____ R

OPIS
1. Nazwa obiektu: Solar Park
2. Adres: ul. ...
3. Inwestor: ...

OPIS
1. Nazwa obiektu: Solar Park
2. Adres: ul. ...
3. Inwestor: ...



OZNACZENIA
1. granice ustalenia planu
2. granice obrętu

| OZNACZENIA: | |
|------------------------------|---|
| OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU | |
| | granice obszaru objętego planem |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | PEF tereny elektrowni słonecznej |
| | KR tereny komunikacji drogowej szerszej |
| | WS teren wód powierzchniowych i śródlądowych |
| | ZN tereny zieleni naturalnej |
| | zalesy nasadzeń naturalnych |
| | obszary cenne przyrodniczo |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE | |
| | napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV |
| | linia technologiczna linii elektroenergetycznej 20kV |
| | granica obrętu; granica gminy Boków |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia 2024 r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
w ramach procedury sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej
w Sadach Górnych**

W terminie od 28 sierpnia 2024 r. do 20 września 2024 r. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych 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 2024 r. poz. 1130) konsultacje społeczne zostały ograniczone do zbierania uwag i były prowadzone przez okres 23 dni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Bolkowie oraz na stronie internetowej pod adresem <https://umbolkow.bip.net.pl>.

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

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia 2024 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 Sadach Górnych 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

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia 2024 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 Sadach Górnych, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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 2021 r. poz. 2404). ZPI obejmuje obszar położony w granicach działek nr 368/18 i 368/31 (część działki), w południowej części obrębu Sady Górne przy granicy z Gminą Stare Bogaczowice. 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 Burmistrza Bolkowa w dniu 15 kwietnia 2024 r. Do wniosku został dołączony projekt ZPI. Burmistrz Bolkowa 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 2021 r. poz. 2404). W związku z powyższym Burmistrz Bolkowa przekazał wniosek do Rady Miejskiej w Bolkowie 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 Miejskiego w Bolkowie;
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty tj. przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Bolkowie.

Rada Miejska w Bolkowie wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Uchwałą Nr III/14/24 z dnia 28 czerwca 2024 r.

Jako, że obszar objęty ZPI obejmuje grunty zmeliorowane, nie można było skorzystać ze zwolnienia z konieczności uzyskania zgody Rady Miejskiej 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 Miejskiej w Bolkowie 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).

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.411.480.2023.HL z dnia 30 listopada 2023 r.,

· z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jaworze Postanowieniem znak ZNS.9022.59.2023.PS z dnia 22 listopada 2023r .

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

· Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak WSI.410.288.2024.KM z dnia 3 września 2024 r.,

· Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaworze - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W terminie od 28 sierpnia 2024 r. do 20 września 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 Miejskiego w Bolkowie oraz na stronie internetowej pod adresem <https://umbolkow.bip.net.pl>.

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.

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 2021 r. poz. 2404).

Przed przedłożeniem projektu ZPI Radzie Miejskiej w Bolkowie do uchwalenia została zawarta Umowa Urbanistyczna w formie Aktu Notarialnego Rep. A 9596/2024 zawartego w Kancelarii Notarialnej w Wałbrzychu przy ul. Henryka Sienkiewicza 7/3 przed notariuszem Maciejem Szerer, pomiędzy Inwestorem a Gminą Boków, w której 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,

· utrzymaniu i przygotowaniu drogi dojazdowej w niezbędnym zakresie o numerze działki 348 stanowiącej obecnie dojazd do pól, w planie symbol 1KR

oraz do pokrycia całości kosztów prac określonych powyżej.

Ponadto inwestor 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 przewidziano 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 Miejską w Bolkowie, 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 27,4911 ha (tereny 1PEF do 4PFE). W wyniku powyższej zmiany funkcjonalnej wzrosną podatki od nieruchomości od ww. terenów wg Uchwały Nr LVIII/425/23 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 29 września 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, 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 1,34 zł/m². Tym samym łączny dochód gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyniesie: 368 381 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. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.

z up. Burmistrza
Z-ca BURMISTRZA

Radosław Łukasiński