

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego
w obrębie ewidencyjnym Poledno, gmina Bukowiec

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Dokument został opracowany na wniosek PV 1000 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa KRS: 0000796192, NIP: 5252796018, REGON: 383945583, którym zainicjowała prace nad uchwaleniem przez Radę Gminy Bukowiec zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie wyznaczenia terenów elektrowni słonecznej. Zgodnie z art. 37ec cyt. ustawy, Rada Gminy Bukowiec wyraziła zgodę na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, podejmując uchwałę Nr z dnia

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok. 14 ha znajduje się w południowo-zachodniej części miejscowości Poledno w gminie Bukowiec. Od południowo-zachodu obszar ogranicza obszar kolejowy, od północy las, od północno-wschodu elektrownia słoneczna, od wschodu teren rolniczy, natomiast od południa teren rolniczy i droga publiczna. Na terenie sąsiadującej z obszarem planu działce nr 1/83 zrealizowana jest farma fotowoltaiczna, do której dojazd odbywa się po terenie prywatnym (po działce nr 1/70).

W ramach planowanej inwestycji wydziela się obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej.

Obszar inwestycji głównej zlokalizowany jest na działkach nr 1/84 i 1/70 obr. Poledno i obejmować będzie budowę farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania farmy. Pole paneli fotowoltaicznych elektrowni słonecznej będzie stanowiło zdecydowanie największy udział w powierzchni planowanej inwestycji. Pozostałe elementy zagospodarowania terenu zostaną rozmieszczone w zależności od potrzeb i uzależnione będą od uzyskanych warunków przyłączeniowych uzyskanych od operatora energetycznego.

Obszar inwestycji towarzyszącej zlokalizowany będzie na północnej części działki 1/70, 1/62 i 1/29 obr. Poledno. Zgodnie z załączonym projektem, teren ten zostanie przeznaczony pod drogę wewnętrzną, biegnącą od działki nr 1/71, poprzez działkę nr 1/70 i 1/62 (planowany fragment przebiegu drogi), łącząc się z istniejącą drogą gminną na działce nr 1/29. W chwili obecnej dojazd do terenów rolniczych i lasu (dz. nr 3354) odbywa się po działce prywatnej nr 1/70. Dlatego w ramach inwestycji uzupełniającej planuje się wydzielenie liniami rozgraniczającymi drogi 1KR, wskazanie jej jako drogi wewnętrznej i przekazanie na rzecz Gminy Bukowiec. Takie rozwiązanie będzie stanowiło prawne uregulowanie stanu rzeczywistego użytkowania terenu. Droga ta będzie służyć także prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenu inwestycyjnego.

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów określając wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do przewidzianej na danym obszarze działalności.

Zintegrowany plan inwestycyjny w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów

architektonicznobudowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) przy opracowaniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy nie ma obowiązku stwierdzania, iż jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym, odstąpiono od analizowania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowiec, przyjętego uchwałą Nr XXII/141/12 Rady Gminy Bukowiec z dnia 30.10.2012 r.

Na obszarze objętym projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Poledno, gmina Bukowiec (uchwała Nr VII/51/15 z dnia 20.05.2015 r.). W dotychczas obowiązującym planie miejscowym, przedmiotowy teren został przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego) ma zatem na celu rozszerzenie przeznaczenia terenu o elektrownie słoneczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona w trybie art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przekazanie Radzie Gminy Bukowiec projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało poprzedzone podpisaniem w dniu umowy urbanistycznej pomiędzy wnioskodawcą a Wójtem Gminy Bukowiec, której załącznik stanowił niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Rzeczona umowa urbanistyczna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa ona obowiązki leżące na stronach zawartej umowy urbanistycznej oraz określa zasady finansowania przewidzianej do realizacji, zgodnie z opracowanym projektem planu, inwestycji uzupełniającej polegającej na urządzeniu drogi wewnętrznej na części działek nr 1/70 i 1/62 obręb Poledno na terenie 1KR.

Sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Jedenaście pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Wprowadzenie na niezagospodarowane tereny rolnicze odnawialnych źródeł energii przyczyni się do wzrostu produkcji energii elektrycznej oraz wzrostu dochodów z podatku do budżetu gminy.

Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, a sąsiadujące z obszarem planu drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostało zrealizowane poprzez poddanie projektu planu konsultacjom społecznym w terminie od do W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do W trakcie trwania konsultacji społecznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęło uwag. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, a także wnioski innych osób zainteresowanych, inwestora oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu sporządzono zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowanie jawności

i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizują ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania uwag do projektu planu. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono także wymogi określone w art. 1 ust. 4 ww. ustawy, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych. Istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający, aby zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny, obsługujący projektowane elektrownie słoneczne;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy; plan nie wyznacza terenów pod nową zabudowę mieszkaniową;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń plan podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i dróg rowerowych lub pasów rowerowych w pasie dróg wewnętrznych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wy-

łącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych na obszarach posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowiec oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów gminy Bukowiec za okres od 2019 roku do 2023 roku, przyjętej Uchwałą Nr LIV/340/24 Rady Gminy Bukowiec z dnia 21 marca 2024 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie powodowało zwiększenia wydatków w budżecie Gminy Bukowiec. Wydatki związane z realizacją inwestycji uzupełniającej wskazanej w niniejszym planie będą obciążały, zgodnie z zawartą umową urbanistyczną, wykonawcę inwestycji głównej. Wpływy do budżetu gminy związane będą z naliczeniem ewentualnej opłaty planistycznej oraz wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości. Zintegrowany plan inwestycyjny nie będzie miał istotnych skutków na finanse publiczne, w tym na budżet gminny, z uwagi na zbieżność przeznaczeń z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Bukowiec uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania inwestora, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.