

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Brudnice, gmina Żuromin

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Żurominie w dniu r. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 39,3 ha, położony w obrębie geodezyjnym Brudnice w gminie Żuromin. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- remont drogi gruntowej zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego 1KR.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w planie zostały wyznaczone w oparciu o inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, nie ma obowiązku aby plan w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zgodny był z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Żuromin. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) nakaz aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PEF;
- f) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- h) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono również nakaz stosowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody tj. w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo – widokowych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja terenów przeznaczonych pod elektrownię słoneczną stanowi formę racjonalnego wykorzystania przestrzeni, zgodnie z jej potencjałem ekonomicznym. Inwestycja wpisuje się w cele zrównoważonego rozwoju i polityki transformacji energetycznej, przyczyniając się do dywersyfikacji źródeł energii oraz zwiększenia niezależności energetycznej regionu.

Lokalizacja instalacji fotowoltaicznej na obszarze o ograniczonej przydatności pod zabudowę kubaturową lub rolnictwo intensywne pozwala na efektywne wykorzystanie gruntów bez konieczności ingerencji w cenne zasoby przestrzenne. Tego typu inwestycja charakteryzuje się niską intensywnością użytkowania terenu, a jednocześnie generuje długofalowe korzyści ekonomiczne – zarówno dla inwestora, jak i lokalnej społeczności, poprzez wzrost wpływów z podatków lokalnych oraz potencjalne tworzenie miejsc pracy w fazie realizacji i eksploatacji.

Planowana funkcja nie koliduje z sąsiednimi formami zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga znacznych nakładów infrastrukturalnych, co dodatkowo wpływa na korzystny bilans ekonomiczny zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji ustaleń planu przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego 1KR. Inwestycja uzupełniająca stanowi remont drogi gruntowej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Żuromina do Rady Miejskiej w Żurominie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Brudnice, gmina Żuromin dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Żuromina wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie

indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. *W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.*

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. *Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).*

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Ustalenia planu dla terenu przeznaczonego pod elektrownię słoneczną zostały dokonane z poszanowaniem zasady ważenia interesu publicznego i prywatnego. Przeprowadzona analiza wykazała, że lokalizacja instalacji OZE w tym miejscu sprzyja realizacji celów interesu publicznego, jakimi są transformacja energetyczna, rozwój źródeł odnawialnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego na poziomie lokalnym i regionalnym. Inwestycja ta może przynieść również wymierne korzyści społeczno-gospodarcze, m.in. w postaci wzrostu wpływów do budżetu lokalnego oraz aktywizacji terenów o ograniczonej dotychczas funkcji użytkowej.

W toku procedury planistycznej uwzględniono zgłoszone wnioski i uwagi, a także istniejący sposób zagospodarowania terenu i jego otoczenia. Teren objęty planem znajduje się poza zwartą strukturą zabudowy, a jego dotychczasowe użytkowanie nie przedstawia istotnych wartości funkcjonalnych ani przyrodniczych, które mogłyby zostać naruszone w wyniku planowanej inwestycji. Z kolei potencjalne kolizje z interesem prywatnym zostały zminimalizowane poprzez odpowiednie rozwiązania przestrzenne oraz dobór parametrów zabudowy i zasad ochrony środowiska.

W aspekcie środowiskowym elektrownia słoneczna jest przedsięwzięciem o znikomym oddziaływaniu, nieemitującym hałasu, zanieczyszczeń ani substancji szkodliwych, co czyni ją formą zagospodarowania przestrzeni w pełni akceptowalną społecznie i zgodną z zasadą zrównoważonego rozwoju.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Teren objęty planem położony jest przy drodze wojewódzkiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, co czyni go szczególnie korzystnym pod względem lokalizacyjnym dla inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii. Istniejące uzbrojenie oraz dostępność infrastruktury technicznej pozwalają na efektywne włączenie projektowanej instalacji do sieci energetycznej, ograniczając jednocześnie koszty i zakres nowych inwestycji infrastrukturalnych.

Planowana elektrownia słoneczna nie ingeruje w sposób istotny w strukturę przestrzenną ani krajobraz, nie generuje dodatkowego obciążenia transportowego i nie powoduje presji urbanizacyjnej. Tym samym, zagospodarowanie przestrzeni w takiej formie sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego oraz minimalizacji transportochłonności. Instalacja fotowoltaiczna wpisuje się również w cele polityki klimatycznej i energetycznej, wspierając transformację w kierunku niskoemisyjnych źródeł energii i stanowiąc formę zagospodarowania przestrzeni korzystną ekonomicznie i środowiskowo.

Należy wskazać, że przedmiotowy teren znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego Uchwałą Nr 291/XXXIX/17 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 8 listopada 2017 r., obejmującego m.in. miejscowość Brudnice. Zgodnie z ustaleniami tego planu, teren ten posiadał przeznaczenie rolnicze z kierunkiem przekształcenia pod zalesienie. Nowy plan, opracowywany jako Zintegrowany Plan

Inwestycyjny, stanowi aktualizację tych zapisów w odpowiedzi na nowe potrzeby i możliwości zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając aktualne priorytety rozwoju lokalnego oraz cele interesu publicznego, przy zachowaniu zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Żurominie w dniu 31 sierpnia 2023 r. przyjęła Uchwałę Nr 438/LIX/23 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żuromin. W analizie stanowiącej załącznik do ww. uchwały sformułowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Obecny plan jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na odnawialne źródła energii.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, procedurę planistyczną dostosowano do technik opisu i prezentacji graficznej użytecznej dla wszystkich osób, w szczególności ze szczególnymi potrzebami.

VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Żurominie niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Brudnice, gmina Żuromin, jest uzasadnione.