

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY GMINY IŁOWO-OSADA
z dnia r.**

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznych w miejscowościach Sochy i Białuty

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym elektrowni słonecznych w miejscowościach Sochy i Białuty (zwanym dalej „planem” lub „ZPI”). Zintegrowany plan inwestycyjny jest aktem planowania przestrzennego i podlega regulacjom przepisów art. 37ea – 37eg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Z uwagi na fakt, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego, przy jego sporządzaniu uwzględnia się przepisy 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).

Obszar objęty ZPI ma powierzchnię ok. 88,25 ha, składa się z 4 rozłącznych obszarów, jeden z nich położony jest w miejscowości Sochy, a trzy pozostałe w różnych częściach miejscowości Białuty. Obszary te w zakresie inwestycji głównej są przedmiotem dzierżawy inwestora, który planuje tam realizację elektrowni słonecznej.

Dotychczas na tym obszarze obowiązywały następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr X/99/2003 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 15 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. nr 34 poz. 445 z 2004 r.),
2. Uchwała Nr XXVIII/192/09 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. nr 41 poz. 749 z 2010 r.),

Zgodnie z ww. planami miejscowymi, przedmiotowe grunty były przeznaczone pod rolnictwo, pod kompleksy leśne, pod tereny elektrowni wiatrowych, a także pod tereny komunikacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada (Uchwała Nr V/14/15 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 stycznia 2015 r.), przewiduje na przedmiotowych obszarach objętych ZPI:

1. w zakresie miejscowości Sochy: obszary rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych,
2. w zakresie miejscowości Białuty:
 - 1) obszar prognostyczny występowania surowców okruszowych,
 - 2) obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych.

Przepisy 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) zwalniają jednak radę gminy z konieczności stwierdzenia, że plan nie narusza postanowień studium, w praktyce dopuszczając lokalizację przeznaczeń związanych z odnawialnymi źródłami energii w sposób bardziej elastyczny.

Na potrzeby ZPI dokonano wizji terenowej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz pozyskanych danych przestrzennych przeanalizowano istniejące uwarunkowania, w tym stan własności, poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

ZPI w Rozdziale 3 zawiera Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Rozdział 6 zawiera wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W §17 pkt 4 i 9 oraz §18 pkt 4 i 7 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów zabudowy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

ZPI stanowi element wyważenia filarów zrównoważonego rozwoju w skali gminy, tj. rozwoju gospodarczego, potrzeb ochrony środowiska oraz rozwoju społecznego. Z jednej strony przewiduje aktywizację gospodarczą obszaru, a z drugiej strony poprzez ukierunkowanie na produkcję tzw. zielonej energii wpisuje się w szeroko rozumianą ochronę środowiska, w tym zgodną z aktualnie prowadzoną polityką państwa. Aktywizacja gospodarcza przedmiotowego terenu przyniesie także wymierne korzyści dla społeczeństwa gdyż obok czystej produkcji energii, zwiększone zostaną wpływy podatkowe do lokalnego samorządu, co zapewni możliwości do polepszenia jakości życia w gminie.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, Rozdziale 7 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, Rozdział 10 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

ZPI obejmuje niewielkie połacie gruntów leśnych podlegających ochronie prawnej, jednak nie zmienia ich przeznaczenia, w związku z tym w ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Plan ustala linię zabudowy od gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi – 12m (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.).

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem występują zabytki archeologiczne, w związku z czym w Rozdziale 5 określone odpowiednie zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.5. 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Plan określa zasady ochrony środowiska, liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Rozdział 6 zawiera wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan poprzez ustalenia przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30 %.

2.7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego ZPI znajdują się głównie grunty należące do osób fizycznych, które są przedmiotem dzierżawy inwestora będącego interesariuszem wniosku w sprawie ZPI. Pozostałe grunty należą m. in. do Gminy Łtowo-Osada i są to tereny istniejących dróg publicznych lub drogi polne. ZPI uwzględnia ten stan poprzez przeznaczenie działek drogowych pod tereny komunikacyjne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

ZPI w Rozdziale 6 ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej ZPI zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Sporządzanie ZPI przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

W dniu 2025 r. do Urzędu Gminy Łtowo-Osada wpłynął wniosek w sprawie projektu ZPI. Wójt Gminy Łtowo-Osada po stwierdzeniu zgodności wniosku z przepisami prawa przekazał wniosek w sprawie ZPI radzie gminy oraz udostępnił go w Rejestrze ogłaszając o tych czynnościach poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Łtowie-Osadzie, udostępniając informację w Biuletynie Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez

Rada Gminy Łtowo-Osada postanowiła o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w drodze Uchwały Nr/...../2025 Rady Gminy Łtowo-Osada z dnia 2025 r.

Następnie Wójt Gminy Łtowo-Osada przeprowadził negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej i wprowadził niezbędne zmiany do projektu ZPI.

Pismem z dnia 2025 r. Wójt wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zwanej dalej

prognozą ooś. Zakres prognozy ooś został określony przez RDOŚ pismem z dnia oraz przez PPIS pismem z dnia

Następnie Wójt Gminy Łowo-Osada wystąpił o opinie i uzgodnienia do ww. ZPI, których zestawienie wykonano zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404).

Jednocześnie, Wójt Gminy Łowo-Osada przeprowadził konsultacje społeczne udostępniając dokumentację do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łowie-Osady oraz poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej. Konsultacje społeczne trwały od do 2025 r. Wykonując obowiązek informacyjny dot. konsultacji, Wójt Gminy Łowo-Osada dokonał publikacji ogłoszenia prasowego, wywiesił stosowne informacje w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu, poprzez udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. Przez cały okres prowadzenia konsultacji społecznych były zbierane uwagi do ZPI. Wyniki konsultacji społecznych zostały ujęte w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Projekt ZPI został poprzedzony zawarciem Umowy Urbanistycznej Nr z dnia, zgodnie z którą inwestor złożył zobowiązanie do wykonania na rzecz Gminy Łowo-Osada inwestycji uzupełniającej polegającej na

2.12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Do czasu wybudowania sieci gminnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności planu ogólnego (studium) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków.

W obecnej (2024-2029), ani w poprzedniej kadencji samorządowej (tj. 2018-2024) nie wykonano analizy dotyczącej oceny aktualności planu ogólnego (studium) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łowo-Osada. Ostatnia tego typu analiza była przyjęta Uchwałą Nr XXVII/154/16 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 21 listopada 2016 r.

W ramach ww. analizy stwierdzono niezgodność oraz nieaktualność m. in. Uchwały Nr XXVIII/192/09 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 30 grudnia 2009 r. z uwagi na jego niezgodność z przepisami tzw. ustawy wiatrakowej. Uznano, że należy podjąć działania mające na celu dostosowanie zapisów planu do obowiązujących norm (s. 23). W praktyce oznacza to w znacznym stopniu konieczność wycofania się z przeznaczania przedmiotowych gruntów pod inwestycje wiatrowe, ponieważ znaczna ich część nie jest zdatna do wykorzystania na ten cel uwagi na konieczność zachowania odpowiednich odległości od zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też uznaje się, że ZPI wpisuje się w działania aktualizujące politykę przestrzenną gminy, ponieważ w granicach objętych planem dokonuje się korekty przeznaczenia gruntu, jednocześnie pozostając w zgodności z duchem poprzednio obowiązującego planu, tj. nie zmienia się polityki przestrzennej gminy ukierunkowanej na inwestycje z zakresu OZE, jednak dokonuje się zamiany inwestycji wiatrowych (dla których zmieniły się uwarunkowania prawne) na inwestycje fotowoltaiczne, dla których nie ma tak licznych i restrykcyjnych wymagań co do lokalizacji inwestycji. Takie działanie daje szansę na aktywizację dotychczas zablokowanych inwestycyjnie terenów. Analiza zawiera także generalne stwierdzenie nieaktualności obowiązujących planów miejscowych w zakresie niezgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

W §4 Uchwały Nr XXVII/154/16 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 21 listopada 2016 r., Rada Gminy zdecydowała, że zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą realizowane odrębnymi uchwałami, jednak nie wskazano szczegółowego harmonogramu

aktualizacji poszczególnych planów. Mimo iż w dacie sporządzania omawianej analizy nie istniały zintegrowane plany inwestycyjne, to mogą być one traktowane jako narzędzie częściowej aktualizacji planów miejscowych z 2003 i 2009 r. na wybranych obszarach, ponieważ są one szczególnym rodzajem planu miejscowego, w związku z czym podobnie jak typowe plany miejscowe służą one ustalaniu przeznaczenia gruntów oraz realizacji polityki przestrzennej gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie ZPI nie spowoduje istotnego wpływu na budżet gminy po stronie wydatków, natomiast spowoduje istotny wpływ po stronie dochodów. Realizacja inwestycji nie spowoduje zauważalnego zwiększenia liczby zadań gminy, ponieważ tereny komunikacyjne wyznaczone w ZPI w dużej mierze obejmują obszary będące już własnością samorządu, natomiast ich urządzenie lub ulepszenie jest przedmiotem umowy urbanistycznej. W efekcie, budżet gminy będzie raczej obciążony bieżącym utrzymaniem ww. terenów. Nie będzie to jednak nowe obciążenie, ponieważ już obecnie gmina musi utrzymywać te tereny oraz gospodarować nimi. Również realizacja inwestycji głównej nie będzie obciążała finansów publicznych w sposób zauważalny, gdyż z uwagi na swój charakter, nie generuje ona istotnego zapotrzebowania na usługi gminne takie jak dostarczanie wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, czy dostęp do infrastruktury gminnej – technicznej lub społecznej. Cechą charakterystyczną elektrowni słonecznych jest wysoki stopień ich samowystarczalności. Spodziewane jest natomiast zauważalne zwiększenie dochodów gminy z tytułów podatkowych. Podatek będzie mógł być pobierany od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a także jako 2% wartości budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji. W przypadku, gdy stwierdzone zostanie tzw. polepszenie planistyczne skutkujące wzrostem wartości nieruchomości, a grunty których przeznaczenie zostało zmienione zostałyby sprzedane w ciągu 5 lat od dnia kiedy ZPI stał się obowiązujący, Wójt Gminy Łkowo-Osada będzie uprawniony do naliczenia opłaty planistycznej wynoszącej 30% wzrostu wartości nieruchomości.