

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
do zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Bardo

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- ustawa 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 z późn. zm.),
- rozporządzenie 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).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem 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 z późn. zm.). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy [...] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [...].*

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) obejmuje obszar w północno-wschodniej części miasta Bardo o powierzchni 2,8 ha.

W projekcie, w celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi klasy zbiorczej KDZ oraz drogi wewnętrznej KDW, które przylegają do przedmiotowego obszaru.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/260/2022 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 25 maja 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Bardo. Na omawianym obszarze wyznaczony jest dotychczas *teren AG1 aktywizacji gospodarczej – obiekty produkcyjne, składy i magazyny*, dla którego określono przeznaczenie podstawowe: teren aktywizacji gospodarczej – obiekty produkcyjne, składy i magazyny – w tym handel hurtowy i półhurtowy oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające: obiekty biurowe, obiekty rzemieślnicze, tereny obsługi komunikacyjnej i transportu, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.

Zapisy projektu ZPI nie wpływają na zwiększenie zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania. W terenie AG1 na podstawie obowiązującego planu miejscowego możliwe jest posadowienie obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej oraz usługowej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bardo z zastrzeżeniem 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 z późn. zm.). W obszarze objętym projektem ZPI dopuszczono stosowanie wolnostojących oraz innych niż wolnostojące urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni. Dla wskazanego w projekcie ZPI terenu usług lub produkcji (U-P) ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania zasadniczo zgodne z parametrami określonymi w obowiązującym planie miejscowym.

W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się montaż monitoringu wizyjnego dla Gminy Bardo. Przewidywany jest montaż na hali 3 kamer stałopozycyjnych o rozdzielczości 4K: 2 wzdłuż ulicy Fabrycznej, 1 skierowana na przystanki autobusowe na ulicy Fabrycznej.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w północno-wschodniej części miasta Bardo, w zasięgu gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (Ba – tereny przemysłowe). Obszar ten dotychczas przeznaczony jest na teren aktywizacji gospodarczej – obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru zlokalizowany jest teren aktywizacji gospodarczej, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, droga klasy zbiorczej, droga wewnętrzna oraz teren trwałych użytków zielonych – łąk i pastwisk. Wskazany teren usług lub produkcji U-P stanowi utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego z uzupełnieniem przeznaczenia z rozszerzeniem o dopuszczanie stosowania wolnostojących oraz innych niż wolnostojące urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni. W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zasady zabudowy i zagospodarowania ustalono zgodnie z parametrami wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: dopuszczenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW w terenie usług lub produkcji U-P, zgodne jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Inwestycja wpłynie na podniesienie jakości środowiska naturalnego poprzez ograniczenie szkodliwego wpływu produkcji i konsumpcji na stan środowiska i ochronę zasobów przyrodniczych (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i tlenków azotu do atmosfery poprzez zastąpienie spalania paliw energią słoneczną). Proponowane w projekcie ZPI ustalenia, wywrą pozytywny wpływ na możliwość osiągnięcia celów określonych polityką zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe: przedmiotowy teren cechuje się krajobrazem przemysłowym o niskiej atrakcyjności krajobrazowej w skali ponadlokalnej. Brak tu form

ukształtowania terenu lub rodzaju pokrycia, wpływających na wysokie walory. Obszar objęty opracowaniem nie jest ponadto eksponowany w krajobrazie; nie posiada również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Proponowane w projekcie ustalenia nie wpływają na walory architektoniczne i krajobrazowe miasta Bardo. W projekcie ZPI ustalone zostały zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu, ograniczono wysokość oraz wskazano formę dachu w nawiązaniu do planu obowiązującego. Dopuszczenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW w terenie usług lub produkcji nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz miasta. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa dolnośląskiego nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie;

- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie nie dopuszczono zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Nakazuje się również zachowanie części powierzchni niezainwestowanej zgodnie z ustaleniami dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono potrzebę przyjmowania rozwiązań technologicznych chroniących przed ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do środowiska. Prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej nie może ponadto powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniające ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego) zostały utrzymane zgodnie z zapisami dotychczas obowiązującego mpzp.

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym występują tereny przemysłowe (Ba), niewymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie;
- 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): przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), w zasięgu których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

W ustaleniach szczegółowych wskazano ograniczenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Prowadzenie działalności nie może ponadto powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. W zasięgu przedmiotowego terenu nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania. Z uwagi na charakter zmiany (dopuszczenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW w terenie usług lub produkcji), proponowane ustalenia nie wpłyną negatywnie na zmianę walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora posiadającego prawo dysponowania przedmiotowym obszarem. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanego terenu U-P zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta i Gminy Bardo zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2 bez wyrażenia przez radę miasta zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;

- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wód. Wskazanie terenu usług lub produkcji U-P, stanowiącego utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego, nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Utrzymuje się przeznaczenie z obowiązującego planu miejscowego, w związku z czym nie dojdzie do zmniejszenia areału gruntów rolnych. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Zasadniczym celem sporządzania projektu ZPI jest dopuszczenie możliwości realizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW w terenie usług lub produkcji U-P; w dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy. W związku z czym,

wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych została wykonana w 2016 roku – Uchwała Nr XVI/120/16 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bardo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bardo. W w/w opracowaniu stwierdzono, że niemal wszystkie obowiązujące plany miejscowe zawierają uchybienia w świetle obowiązującego prawa, a dla samego miasta konieczne jest sporządzenie planu miejscowego.

W roku 2022 uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Bardo (*Uchwała Nr XXXIV/280/2022 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Bardo*).

Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę miasta na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem burmistrza miasta i gminy. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów inwestycyjnych, w związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe.

W zasięgu przedmiotowego terenu nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby uwzględnienie uniwersalnego projektowania, służącego zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną.