

**Uzasadnienie sporządzane zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)**

*do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działek ewid. nr 135/22 i 109/1 w obrębie
Rzozów sporządzanego na podstawie wniosku inwestora złożonego
w dniu r.*

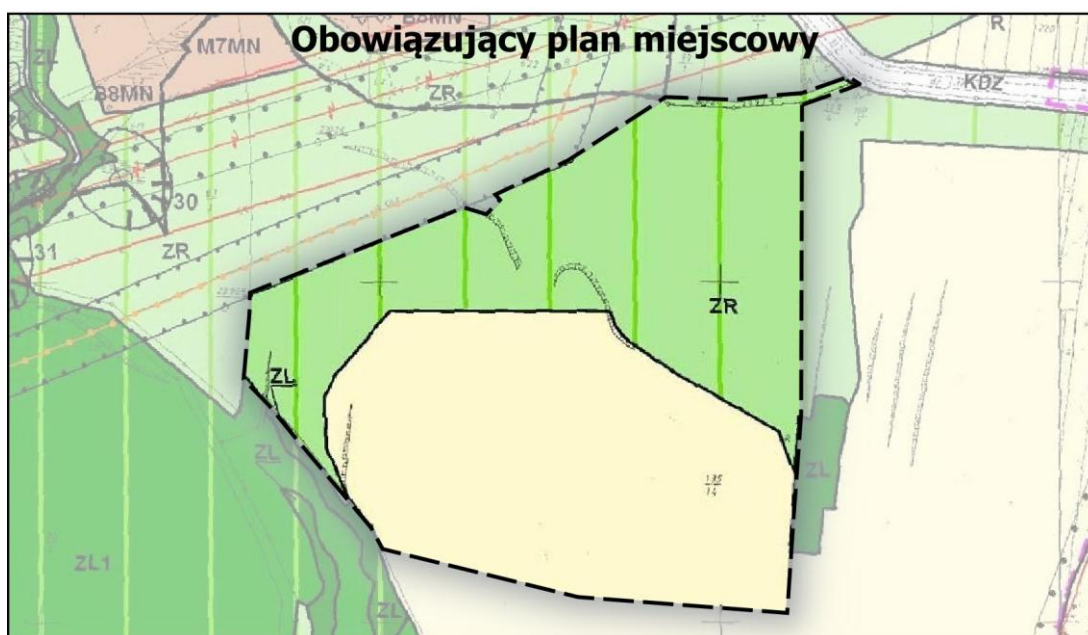
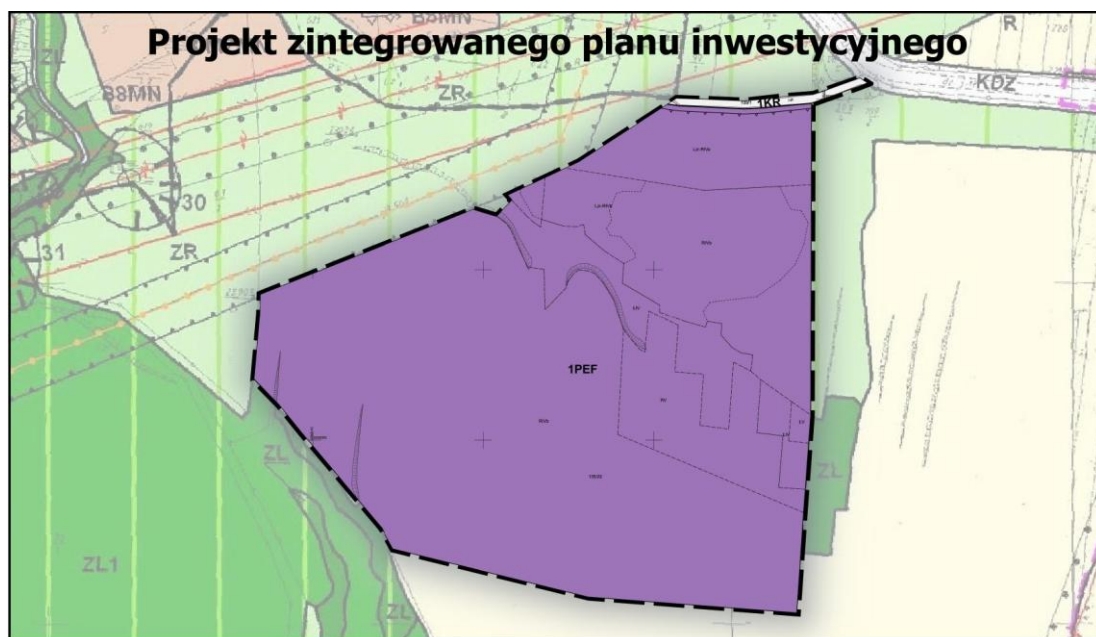
Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jego granicach administracyjnych – etap I, przyjęty przez Radę Miejską w Skawinie Uchwałą Nr XVII/217/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 23 marca 2016 r., z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem procedury planistycznej jest sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działek ewid. nr 135/22 i 109/1 położonych w obrębie Rzozów. Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji części terenów nie inwestycyjnych: rolniczych i zieleni nieurządzonej, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na teren elektrowni słonecznej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina, przyjętego uchwałą nr LXI/800/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r., na terenie objętym planem wskazano przeznaczenie dla terenów gruntów rolnych oraz gruntów rolnych o istotnym znaczeniu ekologicznym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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). 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 [...]*. W związku z tym, że zintegrowany plan inwestycyjny jest rodzajem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w Gminie Skawina nie uchwalono dotychczas planu ogólnego, sporządzenie projektu ZPI dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie wymaga stwierdzenia zgodności z ustaleniami obowiązującego studium.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 7,15 ha, z czego ok. 7,1 ha stanowi obszar inwestycji głównej z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej PEF, a 0,05 ha stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenu elektrowni słonecznej. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się budowę infrastruktury technicznej (w tym elektroenergetycznej) służącej m.in. do zasilania obiektów użyteczności publicznej.

Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach



1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt obejmuje wyznaczenie terenu PEF dla lokalizacji elektrowni słonecznej PEF oraz wskazanie terenu dla drogi wewnętrznej gminnej KR. W projekcie ZPI przewidziano przeznaczenie gruntów rolnych na cele fotowoltaiki na obszarze o powierzchni ok. 7,15 ha. Dla wyznaczonych nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, ustalono parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, określono kolorystykę dachu, materiał i kolorystykę elewacji oraz ograniczono maksymalną wysokość zabudowy do 6 metrów (z wyłączeniem

urządzeń i obiektów elektroenergetycznych - m.in. słupów energetycznych, rozdzielni napowietrznych itp.). Określono także zasady lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz związanych z nimi obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych (rolnych i zieleni urządzonej) na tereny elektrowni słonecznej. Wskazanie terenów umożliwiających lokalizację instalacji fotowoltaicznej, w sytuacji wysokich cen rynkowych energii oraz konieczności stosowania możliwie niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii odpowiada obecnym potrzebom ludności, bez ograniczania przyszłym pokoleniom możliwości do zaspokojenia swoich potrzeb. Inwestycja, zrealizowana z poszanowaniem wszelkich przepisów prawa, z uwzględnieniem aspektów ochrony środowiska naturalnego i bez narażania ekosystemu na dodatkowe obciążenia przyczyni się do wzrostu gospodarczego, dobrobytu społecznego i nie wpłynie negatywnie na stan lokalnego środowiska.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych na tereny fotowoltaiki, które wpłyną na lokalny krajobraz. Teren elektrowni słonecznej położony jest w sąsiedztwie drogi powiatowej 1939K oraz obwodnicy miasta Skawina. W widokach z drogi powiatowej jest eksponowany w krajobrazie rolniczym, natomiast z obwodnicy, z racji położenia jezdni w obniżeniu nie będzie szczególnie widoczny. W rejonie terenu objętego ZPI wyróżnikami krajobrazu są słupy linii elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć. Obszar objęty ZPI nie ma powiązań widokowych z atrakcyjnymi kulturowymi ani przyrodniczymi wyróżnikami krajobrazu. Dla ograniczenia wpływu na krajobraz ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów. Dla zachowania walorów architektury i krajobrazu wprowadzono zapis ograniczający wysokość obiektów budowlanych na obszarze PEF, kolory stosowanych pokryć dachowych oraz materiał i kolorystykę elewacji. Nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ audyt dla województwa małopolskiego nie został jeszcze sporządzany

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym nie są położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak: drogi publiczne, sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzenia kanalizacji, sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz, sieci elektroenergetyczne, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy również wymienionych w Rozdziale 4 uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą – zaliczonych ze względu na określone w przepisach

odrębnych powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowe do tych przedsięwzięć. Nie dopuszcza się również lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Prowadzenie działalności w terenie PEF nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. W projekcie ustalono zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez wykonywanie nasypów, wykopów, oskarpowań oraz niwelowanie i nawożenie terenu itp., nie związanych z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowej zabudowy (w tym pracami związanymi z ukształtowaniem terenu wokół noworealizowanych budynków), pracami ziemnymi mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjne. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie ma gruntów leśnych. Grunty rolne to grunty średnich (IV) i gorszych (V) klas bonitacyjnych. Na obszarze ZPI nie stwierdzono występowania złóż kopalin, w związku z czym w projekcie nie wprowadzano ustaleń w tym zakresie. Ustalono zasięg strefy uciążliwości związanej z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsamej z liniami rozgraniczającymi teren IPEF.

5) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dobra kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne, dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Ponadto obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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):*

Nie formułowano ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej i osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym projektem nie znajdują się tereny narażone na te niebezpieczeństwa. Nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

7) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

Nowe tereny wskazane projektem ZPI do zainwestowania nie są położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy ze względu na ukształtowanie terenu, i doliny cieków dzielące je od pobliskiej zabudowy. Dla realizacji inwestycji konieczna jest budowa odcinka gminnej drogi wewnętrznej KR, jednak ze względu na charakter zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie ona obciążała budżetu gminy lecz zostanie pokryta ze środków Inwestora w ramach inwestycji uzupełniającej.

8) *prawo własności:*

Projektem ZPI nie wprowadza się ustaleń ingerujących w prawo własności. Projekt ZPI sporządzony został na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania

obszarem inwestycji. Granice terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami ZPI.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie.

10) potrzeby interesu publicznego:

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności został w projekcie ZPI uwzględniony.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie ZPI sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zgodnie z art. 37ec. udział społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym następuje po złożeniu wniosku przez inwestora. Niniejsze uzasadnienie stanowi element wniosku składanego przez inwestora za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skawina, zatem udział społeczeństwa zostanie zapewniony na późniejszych etapach procedury.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami ustawy 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:

15) Proponowane w projekcie ZPI 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. Wskazanie terenu elektrowni słonecznej PEF nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności.

16) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się 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.

17) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Teren objęty ZPI to grunty średnich (RIVb, ŁIV, Lzr-RIVa, Lzr-RIVb,) i najgorszych (RV, ŁV). Teren ten nie ma dużego znaczenia dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3: *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: *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, w związku z czym, wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

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

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Miasta i Gminy Skawina oraz postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) została wykonana w 2023 r. Rada Miejska w Skawinie dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła Uchwałę nr LVIII/857/23 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy.

Analiza sporządzana była przed wejściem w życie przepisów wprowadzających możliwość sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych, nie odnosi się więc wprost do tego rodzaju aktu planistycznego. Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r.

poz. 977 z późn. zm.), zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a zgodnie z art.37n ust. 2 ww. ustawy, ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny. Wobec powyższego można przyjąć, że wyniki analizy odnoszące się do planów miejscowych mają również zastosowanie do zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta 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.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie ZPI ustalono wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego w wysokości 30% ww. wzrostu wartości. Zgodnie z art. 37ed przez umowę urbanistyczną gmina może jednak zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa powyżej.

Ponadto Burmistrz, w ramach prowadzonej procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera w imieniu gminy z inwestorem umowę urbanistyczną, w której inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

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. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowl, wpływający na wzrost dochodów gminy.

.....
Burmistrz Miasta i Gminy Skawina