

**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 dla części działki ewid. nr 8265 w Kętach  
sporządzanego na podstawie wniosku inwestora złożonego  
w dniu ..... r.*

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, przyjęty Uchwałą Nr IX/68/2015 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 17 czerwca 2015 r. z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem procedury planistycznej jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) dla części działki ewid. nr 8265 położonej w mieście Kęty. Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji terenów mieszkaniowych i rolnych wyznaczonych na działce w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na teren elektrowni słonecznej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII/241/2012 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 5 października 2012 r. z późn. zm., na obszarze objętym ZPI wskazano tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, a także istniejące tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, tereny rolnicze oraz fragment drogi publicznej. Zgodnie z 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.) w związku 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 Kęty 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 w północnej części miasta Kęty, w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe, o łącznej powierzchni 0,6363 ha, z czego 0,6326 ha stanowi obszar inwestycji głównej z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej PEF, a 0,0037 ha

stanowi fragment pasa drogi dojazdowej KDD (utrzymane przeznaczenia obowiązującego planu miejscowego w granicach działki objętej ZPI).

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

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

Projekt obejmuje wyznaczenie terenu PEF dla lokalizacji elektrowni słonecznej PEF oraz utrzymanie terenu drogi publicznej KDD zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W projekcie ZPI przewidziano zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w zieleni urządzonej na tereny elektrowni słonecznej na obszarze o pow. ok. 0,43 ha oraz zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny elektrowni słonecznej na obszarze o powierzchni ok. 0,48 ha. W projekcie ZPI ustalono parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w szczególności ograniczono maksymalną wysokość zabudowy do 5 metrów. Określono zasady lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Teren drogi dojazdowej KDD stanowi utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany przeznaczenia terenu dla elektrowni słonecznej. Realizacja elektrowni słonecznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, zgodna 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).

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Teren wskazany dla elektrowni słonecznej nie jest eksponowany krajobrazowo, nie ma powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i usługowych a zatem w obszarze kształtowania zurbanizowanego, przemysłowego krajobrazu. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w szczególności ograniczono wysokość obiektów budowlanych. Z uwagi na nie zakończone prace nad audytem krajobrazowym dla województwa małopolskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych.

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 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: 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 zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia 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. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie ma gruntów leśnych. Grunty rolne to grunty dobrych (IIIb) i średnich (IVa) klas bonitacyjnych. Ze względu na położenie terenu objętego ZPI w granicach administracyjnych miasta Kęty, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), nie ma konieczności występowania o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych dobrych klas na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze objętym 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 tożsamy 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, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Wskazano obowiązek ochrony 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. Wskazano, iż należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) walory ekonomiczne przestrzeni:

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się rozbudowy publicznego układu komunikacji czy sieci infrastruktury technicznej; wskazany na części graficznej fragment drogi KDD jest przeniesieniem ustaleń obowiązującego miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się, aby zaproponowane zmiany mogły wpłynąć negatywnie na walory ekonomiczne przestrzeni.

8) prawo własności:

Projekt ZPI sporządzony został na wniosek inwestora. Ustalenia projektu nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa.

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 modernizację, remonty, przebudowę oraz budowę nowych 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:

projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wyrażeniu przez Radę Miejską w Kętach zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Burmistrz Gminy Kęty zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych. Niniejsze uzasadnienie stanowi element wniosku składanego przez inwestora za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kęty, zatem udział społeczeństwa zostanie zapewniony na późniejszych etapach procedury.

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 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.

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

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.

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

Teren objęty ZPI to grunty rolne dobrych (RIIIb) i średnich klas bonitacyjnych (RIVb), położone na terenie miasta Kęty w sąsiedztwie dużych zakładów przemysłowych i przeznaczonych w mpzp na ten cel, oraz terenów mieszkaniowych, nie mające dużego znaczenia dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Ze względu na położenie terenu objętego ZPI w granicach administracyjnych miasta Kęty, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie ma konieczności występowania o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych dobrych klas na cele nierolnicze i nieleśne.

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 ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Głównym celem sporządzania projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej PEF. W projekcie wskazano teren drogi dojazdowej KDD, stanowiący utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego.

W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów dla lokalizacji 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 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

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) na terenie Gminy Kęty została wykonana w 2024 r. Rada Miejska w Kętach dnia 26 kwietnia 2024 r. podjęła Uchwałę nr LXX/691/2024 w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kęty. W opracowaniu przeanalizowano obowiązujące dokumenty planistyczne oraz złożone wnioski, nie zawarto jednak szczegółowych wytycznych dotyczących możliwości przystępowania do kolejnych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Według ww. dokumentu, prowadzona w Urzędzie Gminy na bieżąco analiza składanych wniosków skutkowałą dokonywaniem koniecznych i uzasadnionych zmian w obowiązującym planie miejscowym. Rada Miejska w Kętach, podejmując uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opierała się na inicjatywie burmistrza, który działał w oparciu o wnioski mieszkańców.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że możliwe jest podejmowanie przez Radę Miejską w Kętach uchwał dotyczących sporządzania nowych planów miejscowych pod warunkiem zachowania ich zgodności z obowiązującym Studium. Ustalenia analizy nie biorą jednak pod uwagę wyjątku wynikającego z 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 którym lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie wymaga obowiązku stwierdzenia zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z ustaleniami studium.

W projekcie ZPI wskazano, iż należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniono więc podstawowe zasady uniwersalnego projektowania.

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, zgodnie z zawartą umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowli, wpływający na wzrost dochodów gminy.