



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48) 608 292 492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 517 724 004

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO dla fragmentu obrębu Chróścina, w gminie Skoroszyce

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

mgr Kamila Szmytkowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

listopad 2025 r.

**Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Skoroszyce
z dnia**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
dla fragmentu obrębu Chróścina, w gminie Skoroszyce**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680.), w związku z 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), Rada Gminy Skoroszyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoroszyce*”, uchwalonego uchwałą nr XLIX/408/2023 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 1 grudnia 2023 r., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Chróścina, w gminie Skoroszyce.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Chróścina, w gminie Skoroszyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 89,54 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-10;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 6) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obszar inwestycji głównej;
- 7) obszar inwestycji uzupełniającej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 9 terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) terenów elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 7 oraz symbolem literowym **PEF**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **KR**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Teren oznaczony symbolem literowym **ZP** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

- c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem teren oznaczony symbolem **ZP**.
2. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Paczków-Niemodlin, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w sąsiedztwie obszaru objętego planem publiczna droga gminna nr 104464O oraz publiczna droga gminna nr 104404O.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **PEF** należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy teren, przy czym dla terenu **3PEF** należy zapewnić 1 miejsce do parkowania w granicach terenu **1ZP**.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych.
Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 16.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 37,33 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 21,18 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 2,69 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 2,86 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 14,43 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 10,19 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi, magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7: 12 m;
 - 9) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Paczków-Niemodlin, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Przez teren **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18.

Dla terenu **1KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19.

Dla terenu **1ZP** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację wiat, urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz nie więcej niż 2 naziemnych miejsc do parkowania.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 3) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 12 **Ustalenia końcowe**

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skoroszyce.

§ 21.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Skoroszyce

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Skoroszyce, z dnia w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Chróścina, w gminie Skoroszyce

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszar objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXIV/129/12 Rady Gminy Skoroszyce z 28 grudnia 2012 r, zmieniony uchwałą nr L/421/2023 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 29 grudnia 2023 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego projektem planu to tereny rolnicze, lasy i dolesienia.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoroszyce, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy rolnej oraz strefy terenów otwartych, lasów i wód powierzchniowych, z przeważającą funkcją terenów wolnych, lasów. Na niemalże całym obszarze dopuszczona jest również możliwość lokalizacji OZE – fotowoltaiki, o mocach powyżej 500kW oraz turbin wiatrowych o mocach powyżej 500kW. Realizacja planu odbywa się w oparciu o 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. 2023 poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb *upizp*. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Granicami opracowania objęto wyłącznie działki ewidencyjne stanowiące tereny objęte planami inwestycyjnymi. Tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej zostały wskazane w planie jako tereny elektrowni słonecznych (symbol PEF) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (symbol KR). Wskazana jako element inwestycji głównej droga wewnętrzna umożliwi inwestorowi dojazd do terenów elektrowni słonecznych. W ramach tej drogi inwestor przewiduje wykonanie robót budowlanych w celu zapewnienia jej przejezdności i obsługi planowanej inwestycji. Zgodnie z § 6 pkt 6 planu obszar inwestycji głównej stanowi obowiązujące ustalenie planu.

Ponadto, w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również inwestycję uzupełniającą, tj. realizację zieleni urządzonej, w ramach której zlokalizowane zostaną takie elementy jak wiata, ławki, tablice informacyjne, rowerowe miejsca postojowe, oświetlenie oraz miejsca postojowe dla co najmniej jednego samochodu, przy czym inwestycja uzupełniająca będzie służyła obsłudze inwestycji głównej przez zapewnienie oświetlonego

miejsca postojowego na potrzeby obsługi i konserwacji urządzeń elektrowni. Zgodnie z § 6 pkt 7 planu obszar inwestycji uzupełniającej stanowi obowiązujące ustalenie planu.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Skoroszyce na przystąpienie do sporządzania planu, Wójt Gminy Skoroszyce przeprowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Wójt wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Wójt ogłosi o przeprowadzeniu konsultacji oraz je przeprowadzi.

Po zakończonych konsultacjach społecznych zostanie zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt zostanie przekazany do uchwalenia przez Radę Gminy.

Zakres sporządzanego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 1-3 upizp. Ustalenia planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PEF.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Ponadto, w ramach planu zostanie również zrealizowana inwestycja uzupełniająca, służąca inwestycji głównej oraz lokalnej społeczności. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 15 i § 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 15 dotyczą

również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu zostanie przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa zostanie zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwią udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.