

## Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE został sporządzony na podstawie Uchwały Nr IV/33/2024 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE. Przedmiotem planu jest pięć obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Osiny, Wola Osińska, Zagrody i Żerdź, o łącznej powierzchni ok. 207,7 ha.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację elektrowni fotowoltaicznych, pośród terenów rolniczych z zakazem zabudowy. W obszarze planu wyznaczono także teren drogi dojazdowej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów i tereny zieleni naturalnej. Dla terenów oznaczonych symbolami 2PEF i 3PEF wskazano nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), która obejmuje także opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Żyrzyn Uchwały Nr IV/33/2024 z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie podmiotowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków oraz wyznaczając termin spotkania otwartych,
- wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie stopnia i zakresu prognozy oddziaływania na środowisko,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- otrzymano odmowę uzgodnienia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, po czym dokonano korekty rozwiązań konserwatorskich i środowiskowych,
- ponownie wystąpiono o uzgodnienie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienia te otrzymano
- ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych

-....

Kolejne części procedury zostaną opisane po jej przeprowadzeniu.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów oraz lokalizacje elektrowni fotowoltaicznych w znacznej odległości od istniejących budynków mieszkalnych, na obszarach rolniczych,;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) pozostałe zapisy określone w § 8 planu miejscowego;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych elektrowni fotowoltaicznych wśród terenów rolnych nie przeznaczonych pod zabudowę, w znacznej odległości od obszarów chronionych zgodnie z ustawą o ochronie przyrody;
- 6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami inwestorów i właścicieli;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – punkt zostanie zweryfikowany po dokonaniu opinii i uzgodnień
- 8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów umożliwiające dywersyfikację źródeł energii, produkcję roczną zielonej energii na poziomie 103 GWh, co wystarcza na roczne zapotrzebowanie około 29 tys. gospodarstw domowych;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Żyrzyn oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
  - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
  - c) realizacji spotkań otwartych w formie stacjonarnej oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość,
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie terenów inwestycyjnych, na gruntach klas słabszych oraz wskazanie terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a w szczególności od zabudowy zwartej.

Podczas dotychczasowego sporządzania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Żyrzyn wyważył interesy prywatne i interes publiczny.

(Ta część uzasadnienia zostanie uzupełniona po konsultacjach społecznych planu miejscowego.)

Projekt planu spełnia wymogi techniczne i formalne i może być przedstawiony do opiniowania i uzgadniania a także do konsultacji społecznych. Uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu, nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu gminy Żyrzyn.

Dalsze uzupełnienie uzasadnienia odbędzie się na podstawie przeprowadzonej pełnej procedury planistycznej.