UCHWAŁA Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i Uchwały Nr XLII/327/2023 Rady Gminy Łyse z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki oraz Uchwały Nr XLIII/337/2024 Rady Gminy Łyse z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/327/2023 Rady Gminy Łyse z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
   1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 składający się z 5 arkuszy ponumerowanych od 1 do 5 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§2

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowalnych, z wyłączeniem: dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) wymiar podany w metrach;
   5) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4
   6) granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki.

§4

Ustala się następujące przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) na obszarze objętym planem miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17;
2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
2) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
3) na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
   a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
   b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
   c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
4) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) projektowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse nie

wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
   a) tereny górnicze,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
   c) obszary osuwania się mas ziemnych;
3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się zasady:
   a) minimalna powierzchnia działki: 6 000 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90^{o} z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^{o}$;
3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących obszar objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generujący nowego

przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami PEF;
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
4) parametry techniczne projektowanej infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      - z sieci wodociągowej,
      - dopuszcza się realizację ujęć własnych,
   b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łyse;
7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne;
8) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
9) ustalenia w zakresie miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolem PEF: minimum 1 miejsce do parkowania.

§15

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 5% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF**:
1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
2) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii - energii promieniowania słonecznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;

4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
   b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00001 do 0,01,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 6 000 m^2,
   f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
5) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łyse.

§19

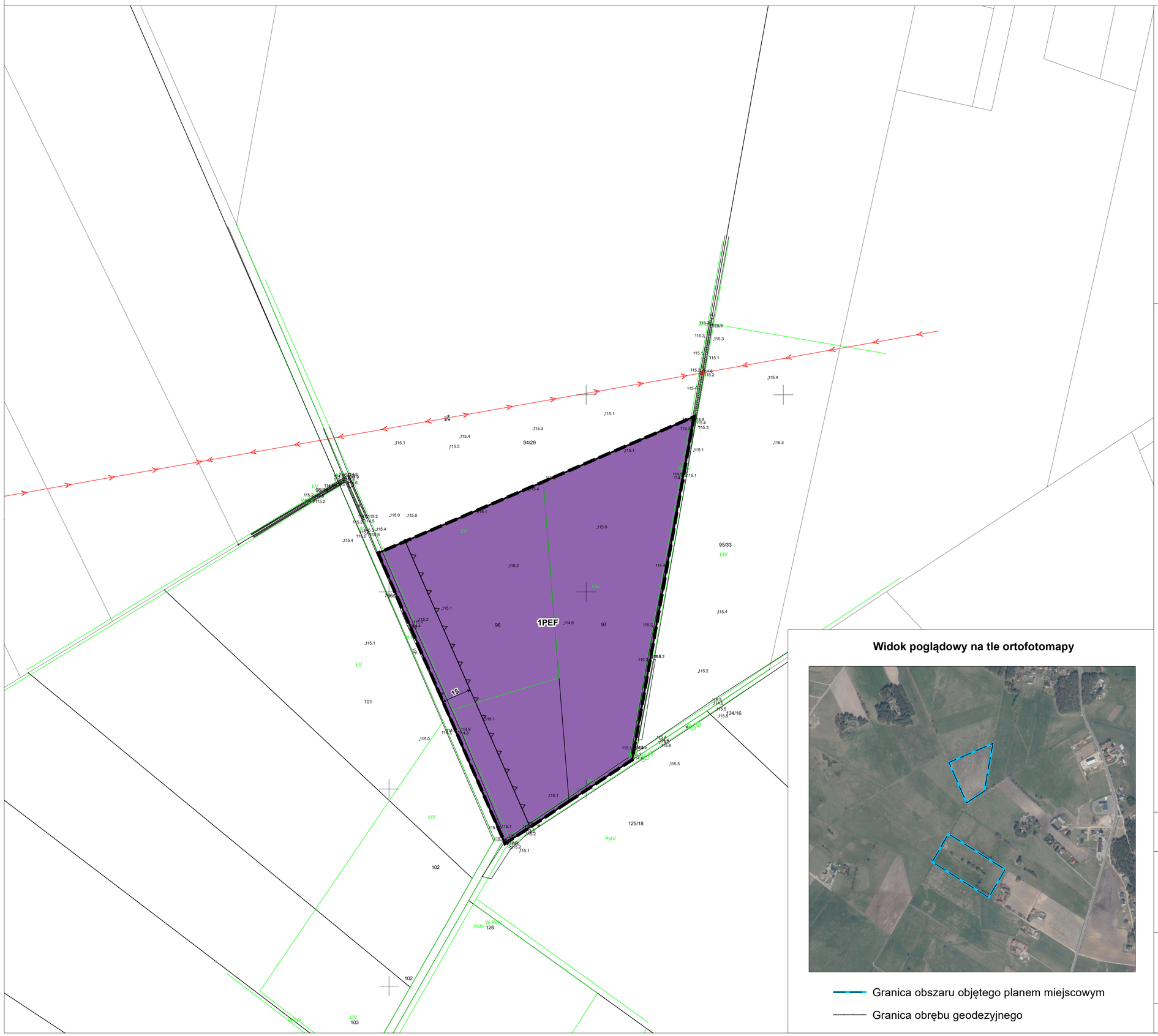
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Barbara Jolanta Murach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁYSE ORAZ LIPINKI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — Wymiar podany w metrach

Przeznaczenie terenu:

- PEF - teren elektrowni słonecznej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

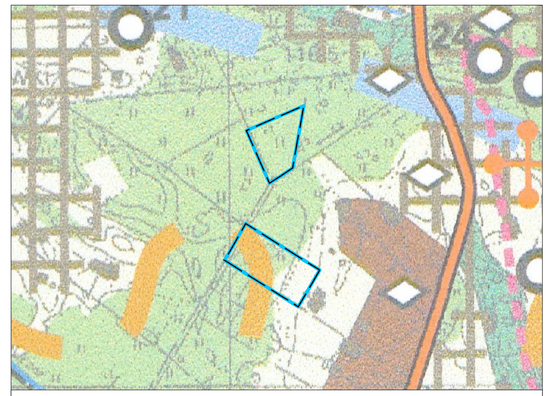
- Granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki

Obszar objęty planem miejscowym położony jest
w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
nr 215 – Subniecka Warszawska

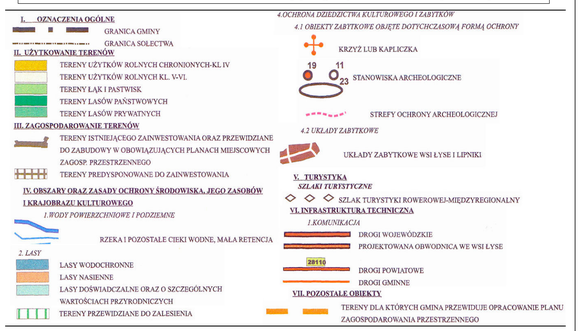
Widok poglądowy na tle ortofotomapy

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obrębu geodezyjnego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse



- Granica obszaru objętego planem miejscowym



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka

1:1 000

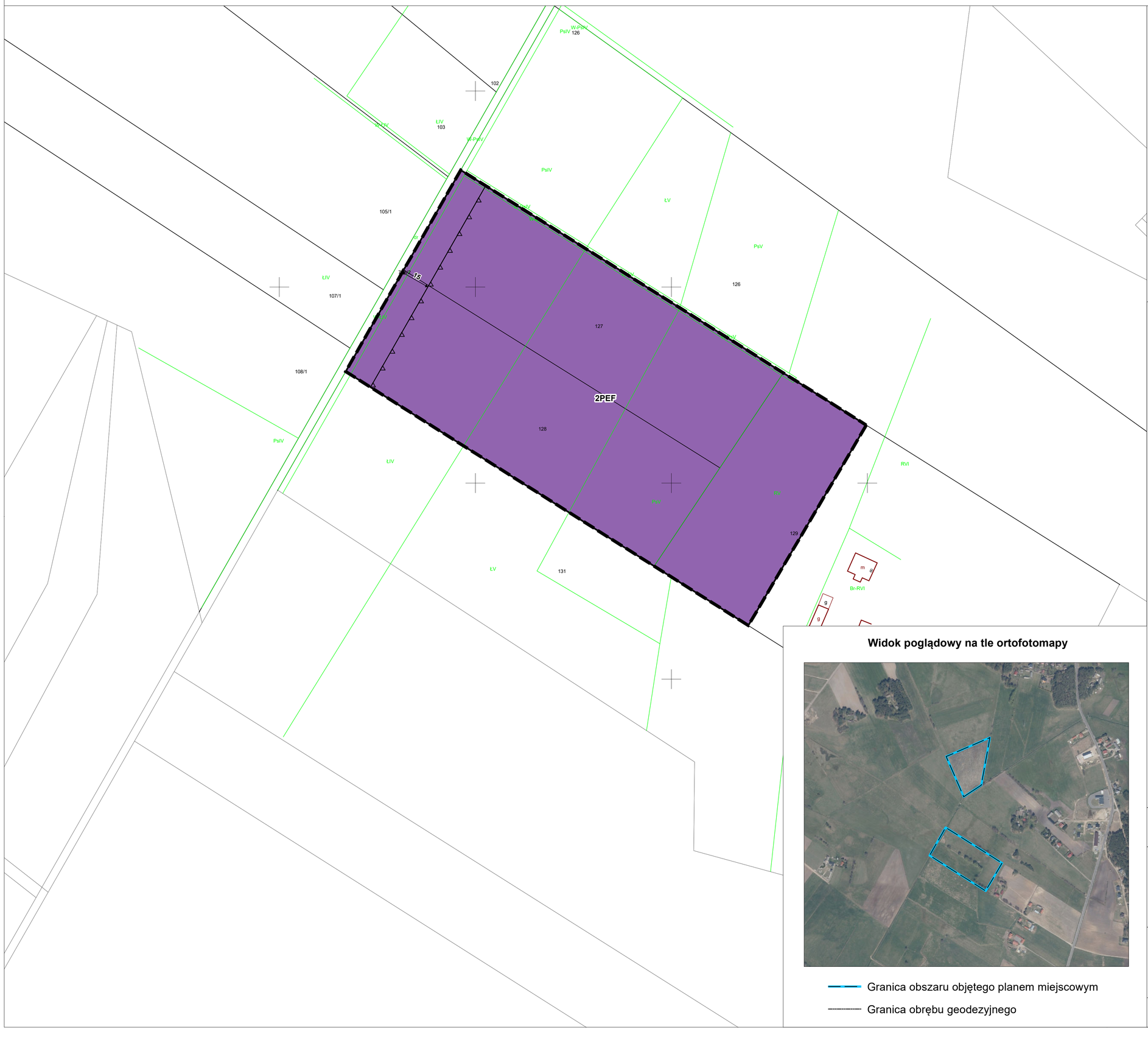
0 — 100 m

Format wydruku w skali 1:1000 - 80 cm x 60 cm

Arkusz 1 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁYSE ORAZ LIPINKI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — Wymiar podany w metrach

Przeznaczenie terenu:

- PEF - teren elektrowni słonecznej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

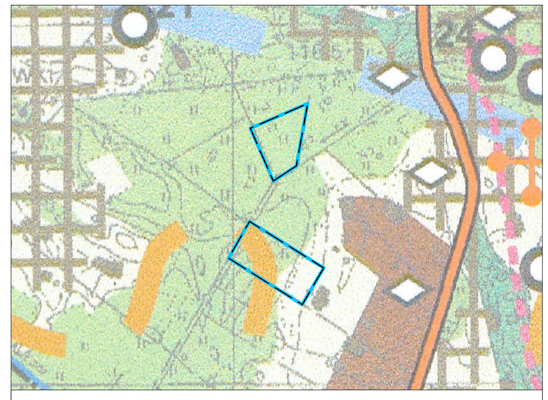
- Granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska

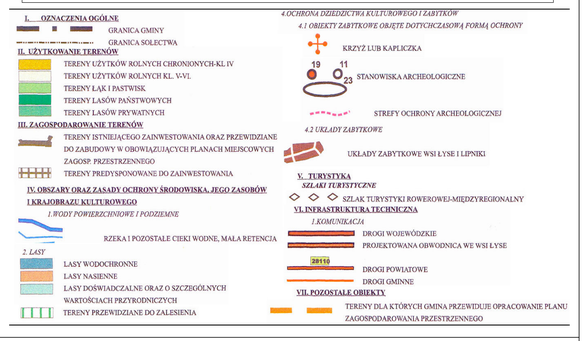
Widok poglądowy na tle ortofotomapy

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obrębu geodezyjnego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse



Granica obszaru objętego planem miejscowym



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka

1:1 000

0 — 100 m

Format wydruku w skali 1:1000 - 80 cm x 60 cm

Arkusz 2 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁYSE ORAZ LIPINKI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — Wymiar podany w metrach

Przeznaczenie terenu:

- PEF - teren elektrowni słonecznej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki

Obszar objęty planem miejscowym położony jest
w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
nr 215 – Subniecka Warszawska

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse

- Granica obszaru objętego planem miejscowym

Widok poglądowy na tle ortofotomapy

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obrębu geodezyjnego

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka

1:1 000

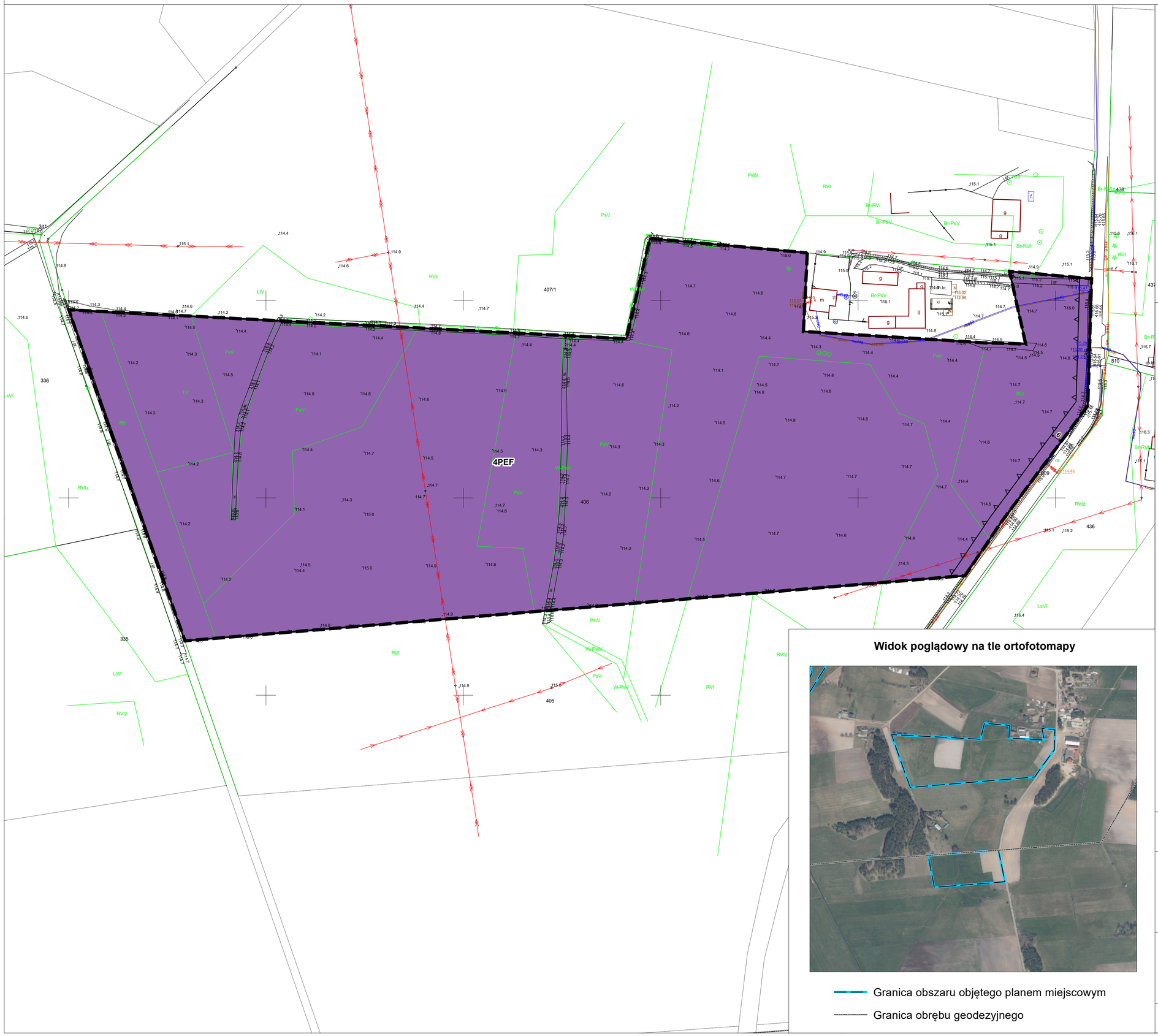
0 — 100 m

Format wydruku w skali 1:1000 - 80 cm x 60 cm

Arkusz 3 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁYSE ORAZ LIPINKI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — Wymiar podany w metrach

Przeznaczenie terenu:

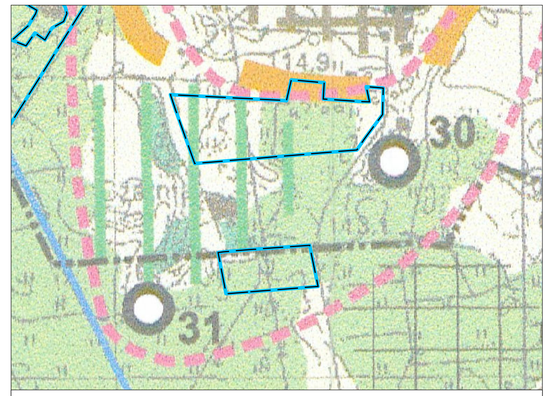
- PEF - teren elektrowni słonecznej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

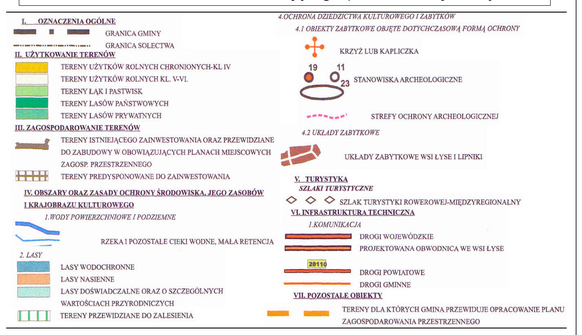
- Granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse



Granica obszaru objętego planem miejscowym



Widok poglądowy na tle ortofotomapy

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obrębu geodezyjnego

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka

1:1 000

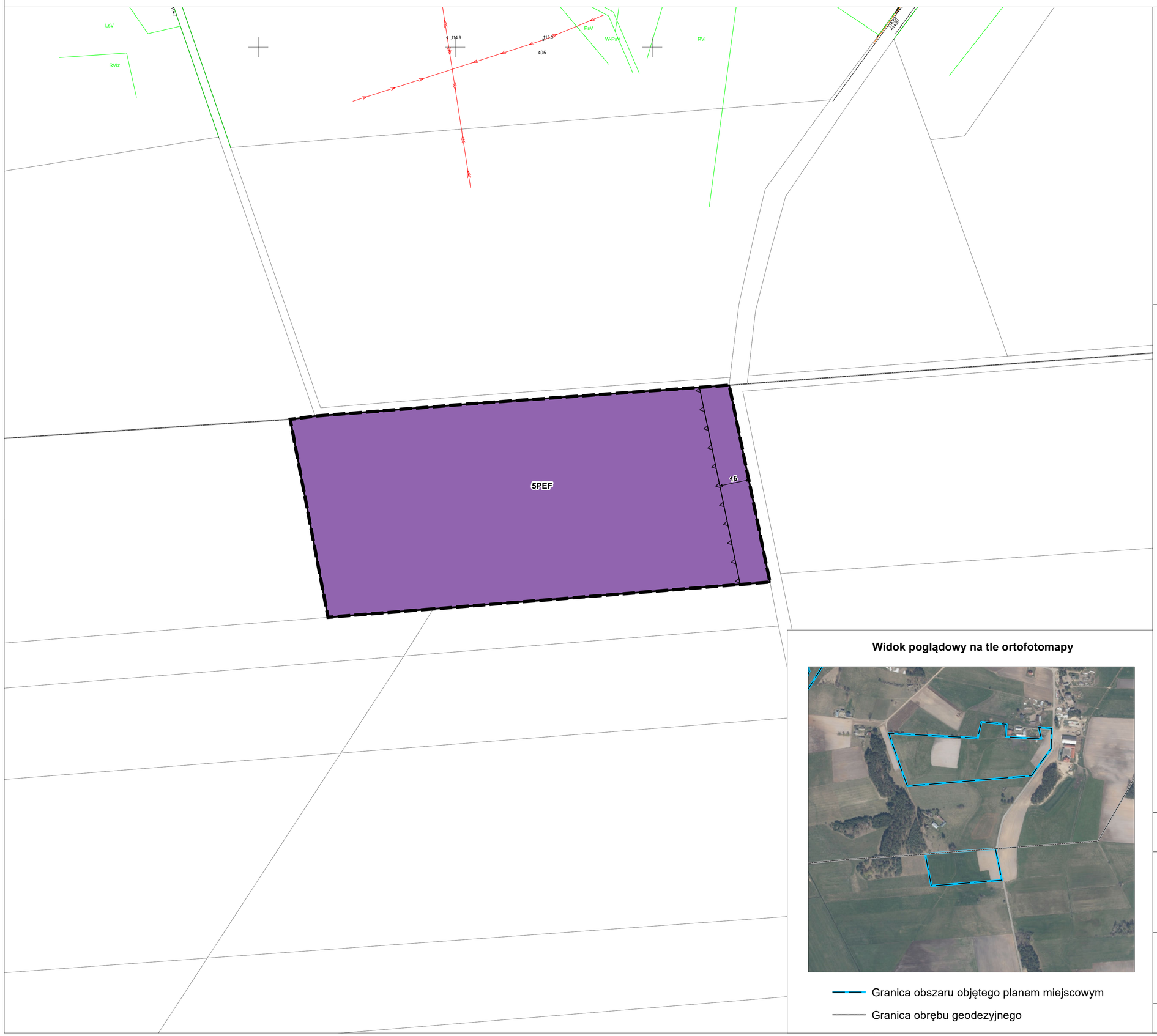
0 — 100 m

Format wydruku w skali 1:1000 - 80 cm x 60 cm

Arkusz 4 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁYSE ORAZ LIPINKI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — Wymiar podany w metrach

Przeznaczenie terenu:

- PEF - teren elektrowni słonecznej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

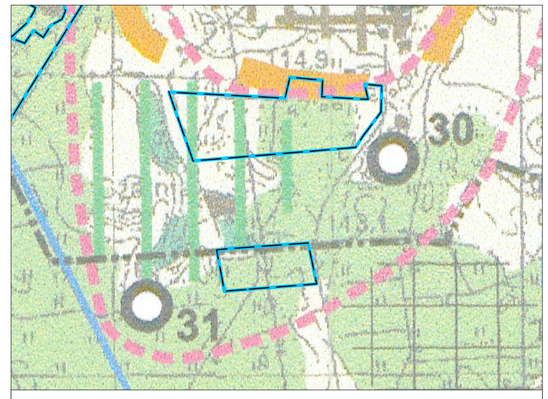
- Granica obrębu geodezyjnego Łyse oraz Lipniki

Obszar objęty planem miejscowym położony jest
w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
nr 215 – Subniecka Warszawska

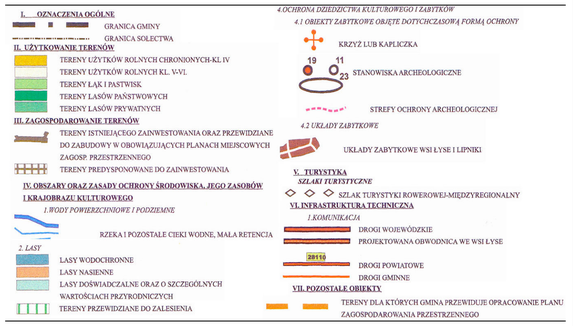
Widok poglądowy na tle ortofotomapy

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obrębu geodezyjnego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse



- Granica obszaru objętego planem miejscowym



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka

1:1 000

0 — 100 m

Format wydruku w skali 1:1000 - 80 cm x 60 cm

Arkusz 5 z 5

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Łyse postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 22 października 2024 r.

Dane przestrzenne
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.
o infrastrukturze informacji przestrzennej

Wójt Gminy Łyse na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr VI/41/2024 Rady Gminy Łyse z dnia 22 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki

1 Podstawa prawna

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2) 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;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

2 Wstęp i wyjaśnienie braku wymogu badania zgodności z zapisami studium

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLII/327/2023 Rady Gminy Łyse z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki oraz Uchwały Nr XLIII/337/2024 Rady Gminy Łyse z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/327/2023 Rady Gminy Łyse z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla terenów położonych w obrębie Łyse oraz Lipniki.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów – tereny elektrowni słonecznej. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 22 ha.

W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie 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, wyłączono obowiązek sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyłączono obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W planie miejscowym wskazano nowe przeznaczenie dla terenów dotychczas rolnych – tereny elektrowni słonecznej. Obszar objęty granicami planu posiada dostęp komunikacyjny, a nowe przeznaczenie nie narusza w żaden sposób istniejącego w obszarze ładu przestrzennego. W §17 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem PEF.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalone parametry dla obiektów budowlanych nie powinny wpłynąć negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy. Farmy fotowoltaiczne, ze względu na niewielką wysokość zabudowy są z pewnością formą mniej ingerującą krajobrazowo niż np. elektrownie wiatrowe.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

W §6 określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu miejscowego nie występują złoża kopalin.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.6 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Plan miejscowy nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Przyszłe zainwestowanie obszaru będzie stanowiło zwiększenie wykorzystania ekonomicznych walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dochód czerpany z terenów produkcji energii elektrycznej jest wyższy od dochodów z upraw. Również wpływy podatkowe wzrosną w porównaniu do stawek podatku rolnego.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Plan miejscowy jest sporządzany na wniosek inwestora.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Oddziałem Straży Granicznej.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Plan miejscowy nie dotyczy interesu publicznego. W granicach planu miejscowego nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy będzie miał bezpośredni wpływ na wzrost bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, co należy uznać przejaw zaspokojenia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury energetycznej. Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Łyse na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ogłoszenie:

1) opublikowano w prasie *(jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);*
2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą;
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt Gminy Łyse ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 30 sierpnia 2024 r.:

1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym;
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 3 września 2024 r. do 1 października 2024 r. i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okres 14 dni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. W §14 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczono realizację ujęć własnych.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

3.16 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

W odpowiedzi na ogłoszenie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Plan miejscowy wykonano w interesie właścicieli działek w obszarze objętym tą zmianą, celem umożliwienia zwiększenia dochodów pozyskiwanych z gruntów.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
   a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
   b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz**

najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy spełniającej ww. kryteria. Lokalizowane obiekty będą związane wyłącznie z funkcjonowaniem instalacji odnawialnego źródła energii - energii promieniowania słonecznego.

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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Sporządzenie planu miejscowego związane jest głównie z wprowadzeniem terenu produkcji – zgodnie z klasą przeznaczeń dopuszcza się elektrownie słoneczną. Uchwalenie planu miejscowego pozytywnie wpłynie na rozwój gminy.

Zabudowa instalacji odnawialnego źródła energii nie maja związku z zasadami uniwersalnego projektowania.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Koszt opracowania zmiany planu miejscowego w całości pokryto z budżetu gminy. Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, dopiero po realizacji planowanej inwestycji, poprzez wzrost przychodów podatkowych.