

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów OZE sporządzony jest na podstawie uchwały Nr XXI/144/25 Rady Gminy Grębów z dnia 12 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów OZE, zmienionej uchwałą nr XXXV/222/26 Rady Gminy Grębów z dnia 17 lipca 2026 r.

Celem sporządzonego planu w obrębach ewidencyjnych Grębów, Jeziórko oraz Żupawa, jest poprawa warunków inwestowania obecnym i przyszłym właścicielom gruntów, poprzez wyznaczenie terenów pod inwestycje związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł, co jest zgodne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz dostosowanie prawnej sytuacji planistycznej terenu do powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z obowiązującym Studium Gminy Grębów, przyjętym Uchwałą Nr XXIV.201.2013 Rady Gminy Grębów z dnia 22 marca 2013 r. zmienionym uchwałami: Nr XX.139.2016 Rady Gminy Grębów z dnia 23 sierpnia 2016 r., Nr XXII.153.2016 Rady Gminy Grębów z dnia 29 września 2016 r., Nr XXXIX.270.2018 Rady Gminy Grębów z dnia 20 lutego 2018 r., Nr XII.82.2019 Rady Gminy Grębów z dnia 8 listopada 2019 r., Nr LIII.289.2022 Rady Gminy Grębów z dnia 29 września 2022 r., Nr LXIV.356.2023 Rady Gminy Grębów z dnia 26 lipca 2023 r. oraz Nr XXIII/154/25 Rady Gminy Grębów z dnia 3 listopada 2025 r. na terenie opracowania znajdują się: tereny produkcji energii PEO, na których ustalono wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% pow. terenu inwestycji, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% pow. terenu inwestycji, maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; a także teren sportowo-rekreacyjny związane z rekreacją nadwodną USW, na którym ustalono w studium wskaźniki: powierzchnia zabudowy – max 70% pow. terenu inwestycji, powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji, intensywność zabudowy – max 0,7, tereny zieleni nieurządzonej ZN, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS, tereny dróg gminnych i dróg wewnętrznych.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 264 ha a, teren nie jest zainwestowany. Dla części, terenów objętych niniejszym opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla północnej części obszaru położonego w obrębie Grębów obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Jeziórko IV”, według których dla tego terenu obowiązuje głównie przeznaczenie terenu rolne oraz pod tereny otworowej eksploatacji siarki. Dla obszarów położonych w obrębie Jeziórko - tereny przygotowane do rekultywacji, dla terenu położonego w obrębie Grębów pomiędzy wsiami Wydrza i Nowy Grębów - przeznaczenie rolne,
- dla północnej części obszaru położonego w obrębie Jeziórko obowiązują ustalenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenu górniczego „Jeziorko IV”, według których dla tego obszaru obowiązuje przeznaczenie terenu pod tereny sportu i rekreacji, tereny lasów, tereny wód śródlądowych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grębów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) obszar planu znajduje się w całości w granicach Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB180005, w związku z tym wprowadzono stosowne zapisy dot. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, dodatkowo wprowadzono tereny zieleni naturalnej i terenów rolnych z zakazem zabudowy (w przypadku gruntów klas I-III):
 - na załączniku nr 1: pasy w relacji wschód-zachód i północ-południe rozdzielające duży teren PE o nieregularnym kształcie tworzącym liczne zaułki,
 - na załączniku nr 3: Pas o szerokości ok. 200 m w relacji wschód-zachód, dodatkowo z uwzględnienie istniejących zbiorników wodnych,
 - na załączniku nr 3: pasy po obu stronach rzeki Żupawka.

- d) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania szczególnych sposobów zagospodarowania w tym zakresie,
 - e) na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) na obszarze planu występują udokumentowane złoża kopalin – złoża siarki: SR 10232 Grębów i SR 73 Jeziórko-Grębów-Wydrza oraz złoża piasków i żwirów KN 18260 Żupawa-Forbet, na obszarze udokumentowanych złóż siarki zakazuje się realizacji budynków, co umożliwi jej wydobywanie w przyszłości,
 - g) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – jednak na gruntach leśnych projekt planu nie wprowadza zmiany przeznaczenia; uchwała nr XXXV/222/26 Rady Gminy Grębów z dnia 17 lipca 2026 r. zmieniła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów OZE, wykluczając z obszaru opracowania część gruntów rolnych chronionych, na pozostałych gruntach rolnych chronionych projekt planu nie wprowadza zmiany przeznaczenia;
 - h) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe wyznaczone w podkarpackim audycie krajobrazowym;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w związku z tym wyznaczono w planie granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - prowadzone w nich roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono tereny produkcji energii na obszarach dotychczas niezainwestowanych;
- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za

niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, *projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie konsultacji przeprowadzono ... do projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Gminy Grębów celem jego uchwalenia;*
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Takie projektowanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu wprowadza: tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł (promieniowanie słoneczne oraz odnawialny wodór) na dotychczasowych terenach niezainwestowanych; tereny usług sportu i rekreacji zgodnie z obowiązującym dotychczas planem miejscowym, uwzględni również sieć dróg oraz cieków. Takie projektowanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Grębów podjęła Uchwałę Nr XXXIX.269.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów OZE, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Grębów do uchwalenia oraz stanowił będzie należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.