

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŻYRZYN**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn  
dla określonych terenów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 14 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr XXIII/215/2022 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, zmienionej uchwałą Nr XXIX/248/2022 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 28 listopada 2022 r., Rada Gminy Żyrzyn uchwala, co następuje:

**§1.**

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn” przyjętego Uchwałą Nr XXII/138/2013 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 21 sierpnia 2013 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 3 niniejszej uchwały.

**§2.**

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Rozdział 15: Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.
- Rozdział 16: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 17: Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

#### **§3.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
  - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunki planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunkach planu.
3. Plan obejmuje łącznie obszary o powierzchni 3,39 ha.

#### **§4.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 3 – rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 6 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

#### **§5.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:
  - 1) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
  - 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 3) IW – teren wodociągów;
  - 4) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;
  - 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice opracowania planu miejscowego;
  - 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
  - 4) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) elementy wymiarowania rysunków;
  - 7) granica pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV;

- 8) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
  - 9) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **§6.**

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żyrzyn w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na kopii map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonej w miejscowym planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i jest lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem terenu;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
- 12) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 13) usługach związanych z produkcją rolną – należy przez to rozumieć działalność usługową inną niż produkcja rolnicza lub przetwórstwo rolne, w tym m.in. wynajem i naprawy maszyn i sprzętu rolniczego, specjalistyczne usługi w zakresie produkcji rolniczej, usługi agroturystyczne i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów, a także rolniczy handel detaliczny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia;

- 14) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
  - 15) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
  - 16) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

## **Rozdział 2**

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

#### **§7.**

1. Przeznaczenie terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **RZM**:
  - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z produkcją rolniczą, funkcja agroturystyczna;
  - 3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, w tym związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej, gospodarczych, garażowych (garażowo-gospodarczych) i budowli rolniczych,
    - b) zakaz realizacji budynków inwentarskich,
    - c) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków, obiektów i infrastruktury służących gospodarstwu rolnemu, budowli takich m.in. jak: wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych, dojazdów (również do terenów rolniczych) miejsc do parkowania, zieleni urządzonej,
    - d) dopuszczenie na terenie realizacji i utrzymania innych obiektów związanych z funkcją agroturystyczną oraz wolnostojących budynków usługowych związanych z produkcją rolniczą.
4. Ustala się przeznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **RN**:
  - 1) przeznaczenie terenu: grunty orne, uprawy, łąki i pastwiska;
  - 2) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się:
    - a) użytkowanie rolnicze,
    - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit c,
    - c) dopuszczenie realizacji i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej jako lokalnych systemów uzbrojenia, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych, dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych.

5. Ustala się przeznaczenie terenu wodociągów określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **IW**:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni izolacyjna, obiekty administracyjno-socjalne;
  - 3) na terenie wymienionym w ust. 5 ustala się:
    - a) utrzymanie obiektów i urządzeń ujmowania, uzdatniania i przesyłania wody;
    - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu wodociągów takich jak m.in. obiekty administracyjno-socjalne,
    - c) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, zieleni izolacyjnej i obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wynikające z przeznaczenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
6. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **RZP**:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z produkcją rolniczą;
  - 3) na terenie wymienionym w ust. 6 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, w tym m.in. budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, obiektów i budowli do przechowywania produktów rolnych, szklarni, budynków usługowych, budowli rolniczych oraz innych obiektów niezbędnych do funkcjonowania terenu,
    - b) zakaz realizacji budynków inwentarskich,
    - c) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych), wiat, altan i innych budowli, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, dojazdów i miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
    - d) zakaz chowu i hodowli zwierząt za wyjątkiem pszczelarstwa.
7. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej określanego dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KR**:
  - 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
  - 2) na terenie wymienionym w ust. 7 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,
    - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
    - c) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit b.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§8.**

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których

- obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym planem;
  - 3) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
  - 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 5) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
  - 6) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 7) dopuszczenie dla zrealizowanych na podstawie niniejszej uchwały budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach w niej określonych;
  - 8) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
  - 9) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §13, a niedotyczących połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
  - 10) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 400 m<sup>2</sup>;
  - 11) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
  - 12) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed splotem wód opadowych na sąsiednie tereny;
  - 13) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki;
  - 14) działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi;
  - 15) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 16) dopuszczenie w granicach planu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

## **Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§9.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - b) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
  - c) tereny nie wymienione w lit. b) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - d) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
  - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - g) dokonywania na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich,
  - h) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
  - i) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
  - j) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
  - k) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM i 1KR, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;
- 3) tereny objęte planem znajdują się w zasięgu:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75 (PLGW 200075), i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW20001924999 - Wieprz od Tyśmienicy do Ujścia oraz PLRW20001724989 - Dopływ z Woli Osińskiej, dla których ochrona polega na

zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

## **Rozdział 5 Zasady kształtowania krajobrazu**

### **§ 10.**

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
  - 1) uwzględnienie obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych §13 jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
  - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 11.**

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 12.**

Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **Rozdział 8**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 13.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **1RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1):
  - 1) realizację nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,8;
  - 3) wysokość zabudowy do 11,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
  - 4) ilość kondygnacji: do dwóch nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie;
  - 5) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°;
  - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdów pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
  - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
  - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
    - c) położenia terenu w części w strefie ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza,
    - d) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasem technologicznym;
  - 11) obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ (poza obszarem planu) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem **1RN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1):
- 1) nakaz utrzymania funkcji rolniczej;
  - 2) dopuszczenie możliwości realizacji stawów i zbiorników wodnych;
  - 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
    - c) położenia terenu w części w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50,0 m od cmentarza,
    - d) położenia terenu w części w strefie ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza,
    - e) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasem technologicznym.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wodociągów oznaczonego symbolem **1IW** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2):
- 1) realizację nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;

- 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 4) wysokość zabudowy: do 12,0 m;
  - 5) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połąci do 40°, nie określa się kształtu dachu;
  - 6) dopuszcza się wyłącznie podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
  - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
  - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
  - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 11) obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDL (poza obszarem planu).
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oznaczonego symbolem **1RZP** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 3):
- 1) realizację nowych i utrzymanie obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
  - 3) wysokość zabudowy do 12,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;
  - 4) ilość kondygnacji: do dwóch nadziemnych;
  - 5) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
  - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
  - 8) sytuowanie obiektów budowlanych od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
  - 10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;

- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - 12) obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL (poza obszarem planu) za pośrednictwem terenu oznaczonego symbolem MR,MN,UR.UH,UG, znajdującego się poza granicami opracowania planu, wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania gminy Żyrzyn przyjętego uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 grudnia 2003 r.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR** (znajdującego się na załączniku Nr 1):
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z załącznikami graficznymi;
  - 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia uzupełniającego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
    - c) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasem technologicznym.

## **Rozdział 9**

### **Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

#### **§ 14.**

1. W granicach obszarów objętych planem, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Obszary i obiekty objęte planem znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów :
  - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza, w którego granicach znajdują się tereny oznaczone symbolami 1RZM, 1RN i 1KR;
  - 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) obejmujący swoim zasięgiem obszary objęte planem.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 15.**

1. W granicach opracowania planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego

- przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3, scalanie i podział nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:
    - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
    - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;
    - 4) warunki, o których mowa w pkt 1) - 3) nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.
  3. Zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami RZM, RN i RZP.

## **Rozdział 11**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 16.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawy prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym nakaz zachowania bezpiecznego odstępu 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 od:
  - a) urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
    - dla linii kablowych średnich napięć SN 15 kV - pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii na obie strony),
    - dla linii kablowych oraz złączy nN 0,4 kV - pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony),
    - dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), z zastrzeżeniem, że zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
    - dla linii napowietrznych nN 0,4 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii), z zastrzeżeniem, że zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) gazociągu średnioprężnego i niskoprężnego przy lokalizacji zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną oraz w strefach kontrolowanych infrastruktury gazowej:
  - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, budowy obiektów oraz składowania materiałów;

- b) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnym.
- 5) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1RZM w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy cmentarza obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - b) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - c) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
- 6) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1RZM w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - b) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej.
- 7) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 17.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne, znajdujące się poza granicami opracowania planu, oznaczone symbolami KDZ i KDL, a także w oparciu o tereny komunikacji wewnętrznej, znajdujące się w granicach opracowania planu, oznaczone symbolem KR, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
  - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
  - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
  - 1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej, dla agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny;
  - 2) 1 miejsca do parkowania na 2 zatrudnionych dla obiektów i urządzeń związanych z ujmowaniem, uzdatnianiem i przesyłaniem wody, nie ustala się miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie związanej z obsługą produkcji gospodarstw rolnych, ogrodniczych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek związany z obsługą produkcji gospodarstw rolnych, ogrodniczych, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do

parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy związany z produkcją rolną, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 200 m<sup>2</sup>

4. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

### **§18.**

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:

- a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej Ø150mm;
- c) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
- d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

- 3) odprowadzenia wód opadowych:

- a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
- b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;

- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4V),
- b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego (0,4V) i średniego napięcia (15KV) oraz związanych z nimi podziemnych i

nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,

- d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację;
  - 5) gospodarki odpadami poprzez zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
  - 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 7) energetyki ciepłej poprzez:
    - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
    - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
    - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
  - 8) zaopatrzenia w gaz:
    - a) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych,
    - b) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,
    - c) minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 13**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 19.**

Na obszarach objętych planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 14**

#### **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego §20.**

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej oraz łączności, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

### **Rozdział 15**

#### **Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.**

##### **§21.**

W granicach opracowania planu nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji.

### **Rozdział 16.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

##### **§ 22.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZP;
- 3) 0,1% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 17.**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§23.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

##### **§24.**

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Żyrzyn  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNĘCIE  
RADY GMINY ŻYRZYN**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Żyrzyn stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, .....

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów  
– projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Żyrzyn  
z dnia .....

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

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów  
– projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik Nr 6  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Żyrzyn  
z dnia .....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

Przewodniczący Rady

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Żyrzyn z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów

### **1. Wstęp**

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr XXIII/215/2022 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, zmienionej uchwałą Nr XXIX/248/2022 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 28 listopada 2022 r.

Na obszarach objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn przyjęty uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 grudnia 2003 r. Sporządzenie planu po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz 977), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn tereny gruntów rolnych, urządzeń zaopatrzenia w wodę, projektowanych terenów produkcji i obsługi rolnej z wykluczeniem hodowli. Zgodnie z zapisami Studium w obszarach oznaczonych symbolem R, stanowiących otwarte tereny produkcji rolnej – grunty orne i małe kompleksy użytków zielonych, dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą. Plan miejscowy nie narusza zatem ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych planem, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w dokumencie studium. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

Rysunek planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 3. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenie inwestycyjnym i wytyczenie zasad zagospodarowania dla terenu zabudowy zagrodowej, terenu wodociągów, terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §10 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

### **3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż część terenów objętych granicami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza, co nakłada obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania dla określonych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych, a także w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin). Ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan miejscowy w §14 zawiera informację o granicach i sposobach 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**5) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan w swoich granicach opracowania nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. W §17 wprowadzono regulacje dotyczące zagadnień w zakresie wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. §14 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach obszarów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn. Plan miejscowy został opracowany

zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został sporządzany. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych. Dla niektórych terenów objętych planem miejscowym może zaistnieć konieczność realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim znaczące zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

#### **7) Prawo własności**

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące mienie gminne jak i należące do osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan nie ogranicza prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W sytuacji gdyby ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestorów realizującego przedsięwzięcie, a tym samym inwestor zobowiązany jest do wykazania się tytułem prawnym do przedmiotowych terenów.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

#### **9) Potrzeba interesu publicznego**

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §20 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy nie narusza zatem interesu publicznego.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane,

zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy 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. Obecnie projekt planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, o czym społeczeństwo zostało stosownie do wymogów ustawowych poinformowane. Wyznaczono również termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieści informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu. Uwagi będą mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu będzie zamieszczony na BIP-ie Urzędu Gminy.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy 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. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zostanie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

**13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zapisy planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych

i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy**

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn przyjęty uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 grudnia 2003 r., z późn. zm., funkcjonujący jako prawna wszelkich działań inwestycyjnych.

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę planowaną inwestycję. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Teren w Cezarynie objęty planem był przeznaczony dotychczas w części jako obszar wskazany do zalesień i w części pola uprawne, łąki, pastwiska, teren w Żerdzi stanowił w części las, w części był wskazany do zalesień. Natomiast teren w Woli Osińskiej był przeznaczony pod pola uprawne, łąki, pastwiska. Plan wyznacza zatem nowe tereny budowlane, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie ich w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

#### **4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowanych i istniejących, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan zapewnia dla nowej zabudowy dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §17 dokumentu;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

#### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Uchwałą Nr X/68/2016 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy Żyrzyn przyjęto wyniki analizy dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn

Wyniki analizy wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązującego na obszarze gminy

Żyrzyn planu miejscowego w dostosowaniu do obowiązującego studium, występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów prawnych.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn przyjętym Uchwałą Nr XXII/138/2013 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 21 sierpnia 2013 r. z późniejszymi zmianami.

## **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami.

Realizacja ustaleń planu nie będzie się również wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

## **7. Przebieg procedury planistycznej**

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie 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.

W ramach przeprowadzonej procedury, w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Żyrzyn o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Pozyskano natomiast uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Puławach.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Następnie Wójt Gminy Żyrzyn ogłosił o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz o wyznaczył terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieścił informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów  
– projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowany plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on sporządzony.