

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXV/284/2023 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, Rada Gminy Żyrzyn uchwała, 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 XXVI/182/2018 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 23 lutego 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 13 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: Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.
- Rozdział 17: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 18: 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 37,6840 ha.

§4.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 13 – rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 14 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 15 – 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 16 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) U – teren usług;
 - 4) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 5) RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw;
 - 6) RNL – tereny łąk i pastwisk;
 - 7) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 8) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 9) KDL – tereny dróg lokalnych;
 - 10) KDD – tereny dróg dojazdowych;
 - 11) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 5) pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV;
 - 6) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 500 mm;
 - 7) strefa kontrolowana planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - ~~8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%);~~
 - 9) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
 - 10) Obszar Chronionego Krajobrazu „Kości Bór”;
 - 11) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
 - 12) strefa zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „Puławy” S.A.;
 - 13) strefa ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 m do 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 określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu, lokalizowane są na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem terenu, a w przypadku działki budowlanej zajmują mniej niż 40% ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy nie wliczając w to powierzchni pod dojazdami i dojazdami;
- 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 wykaczać 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) uzupełnieniu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
 - 11) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 12) terenie usług handlu detalicznego - należy przez to rozumieć rolniczy handel detaliczny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym również ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia;
 - 13) agroturystyce- należy przez to rozumieć świadczenie przez rolników usług turystycznych w ich gospodarstwach, obejmujących przede wszystkim zapewnienie noclegów, wyżywienia i innych dodatkowych świadczeń, takich jak m.in.: wypożyczanie sprzętu turystycznego, jazda konna pola namiotowe;
 - 14) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkownika i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
 - 15) 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;
 - 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);
 - 17) obsadzie - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
 - 18) DJP - należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 19) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
 - 20) 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. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem MN, przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach których ustala się:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 2) wykluczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako terenów usług handlu, terenów usług rzemieślniczych, terenów usług gastronomi, terenów usług biurowych;
 - 4) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych),
 - b) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, inne niezbędne dla funkcjonowania terenów.
3. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem MN-U, przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w ramach których ustala się:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) tereny usług handlu, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług gastronomi, tereny usług biurowych;
 - 3) wykluczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, terenów usług handlu wielkopowierzchniowego, terenów usług turystyki, terenów usług zdrowia i pomocy społecznej, terenów usług nauki, terenów usług edukacji, terenów sportu i rekreacji, terenów usług kultury i rozrywki, terenów usług kultu religijnego, terenów usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, terenów usług administracji;
 - 4) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych),
 - b) dopuszczenie lokalizacji budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, inne niezbędne dla funkcjonowania terenów.
4. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem U, przeznacza się pod tereny usług w ramach których ustala się:
 - 1) tereny usług handlu, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług gastronomi, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług biurowych i administracji;
 - 2) wykluczenie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego, terenów usług turystyki, terenów usług kultu religijnego, terenów usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako terenów zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej wolnostającej;
- 4) na terenach wymienionych w ust. 4, ustala się:
 - a) lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych lub funkcji mieszkalnej w budynku usługowym,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, inne niezbędne dla funkcjonowania terenu.
 5. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem RN, przeznacza się pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy w ramach których ustala się:
 - 1) tereny gruntów ornych oraz upraw, tereny łąk i pastwisk;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 5, ustala się:
 - a) użytkowanie rolnicze,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit d.,
 - d) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - dojść i dojazdów do terenów rolniczych.
 6. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem RNR, przeznacza się pod tereny gruntów ornych i upraw w ramach których ustala się:
 - 1) tereny gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 6, ustala się:
 - a) zachowanie istniejących gruntów ornych,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit d.,
 - d) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - dojść i dojazdów do terenów rolniczych.
 7. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem RNL, przeznacza się pod tereny łąk i pastwisk w ramach których ustala się:
 - 1) tereny łąki i pastwisk;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 7, ustala się:
 - a) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit d.,
 - d) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

8. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem RZM, przeznacza się pod tereny zabudowy zagrodowej w ramach których ustala się:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako terenów usług handlu detalicznego;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 8, ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych (garażowo-gospodarczych), inwentarskich, budowli rolniczych,
 - b) z zastrzeżeniem ustaleń §13 ust. 1 lokalizację bazy noclegowej dla prowadzonej funkcji agroturystycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych i infrastruktury służących gospodarstwu rolnemu, budowli takich m.in. jak: wiaty i altany ogrodowe, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, urządzenia melioracji, zbiorniki wodne, w tym oczka wodne, dojścia i dojazdy (również do terenów rolniczych) miejsca do parkowania, zieleń urządzona,
 - d) dopuszczenie wolnostojących budynków usługowych związanych z produkcją rolniczą realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego.
9. Teren objęty planem oznaczony symbolem KDZ, przeznacza się pod tereny drogi zbiorczej w ramach którego ustala się:
 - 1) tereny drogi zbiorczej w kategorii powiatowej ;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 9 ustala się:
 - a) lokalizację drogi publicznej (powiatowej) w klasie drogi zbiorczej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit b.
10. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem KDL, przeznacza się pod tereny drogi lokalnej w ramach których ustala się:
 - 1) tereny dróg lokalnych w kategorii powiatowej i gminnych;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 10 ustala się:
 - a) lokalizację dróg publicznych (powiatowej i gminnych) w klasie dróg lokalnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 2.
11. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem KDD, przeznacza się pod tereny dróg dojazdowych w ramach których ustala się:
 - 1) tereny dróg dojazdowych w kategorii gminnych;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 11 ustala się:
 - a) lokalizację dróg publicznych (gminnych) w klasie dróg dojazdowych,
 - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 2.
12. Tereny objęte planem, oznaczone symbolem KR, przeznacza się pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej w ramach których ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,
- 2) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
- 3) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 2.

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 parametrach i gabarytach i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 7) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 6, a przy zachowaniu ich parametrów i gabarytów jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w §13 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zastosowanie w istniejących budynkach, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów;
- 9) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 10) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 11) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §13, a nie dotyczących połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 12) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
- 13) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 14) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 15) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie

- przepisów odrębnych; ustalenie to nie dotyczy realizacji budynków inwentarskich;
- 16) z zastrzeżeniem pkt 17 nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem planu; w przypadku braku ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zadrzewień w odległości 4,0 m od górnej krawędzi rowu lub cieku wodnego;
 - 17) realizacja inwestycji nie może powodować zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i jego w otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) 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;
 - 19) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 20) dopuszczenie w granicach planu zmiany 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.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) 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;
- 5) obowiązek zagospodarowania dla poszczególnych terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) 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;

- 7) obowiązek 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;
 - 8) 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;
 - 9) przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia (separatory) wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) obowiązek odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
 - 11) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RZM w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 60 DJP dla danego gospodarstwa rolnego przy czym:
 - a) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem:
 - przestrzegania zasad ochrony środowiska, w tym zdrowia ludzi,
 - ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi,
 - b) prowadzenie gospodarki rolnej:
 - z nakazem gromadzenia gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zakaz niekontrolowanego odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązek zastosowania rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - zakaz odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiąków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;
 - 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Ustala się zasady ochrony przyrody:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1RNŁ, 2RZM, 2RLN, ~~3RZM, 1KDD~~, 3RNŁ, 4RZM, 2MN, 1KDL, 5RZM, 2KR, 2KDD, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 4KDD, 8RZM, ~~4RNŁ~~ położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kozi Bór, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.
3. Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu:
- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75 (PLGW 200075) i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW20001924999 - Wieprz od Tyśmienicy do Ujścia PLRW20001724989 - Dopływ z Woli Osińskiej oraz PLRW200010249569 - Granica, 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. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarach objętych 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.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Na obszarach objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się przestrzenią publiczną tereny dróg publicznych (tj.: teren drogi zbiorczej, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych), które powinny być ogólnodostępne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę, nawierzchnie, zielen, itp., a także umożliwiające korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami §13 oraz pkt 1:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) słupów oświetlenia ulicznego – 15,0 m,
 - b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1), **2RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 3), ~~**3RZM**~~ (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 4), **4RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5), **5RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7), **6RZM** i **7RZM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9), **8RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10), **9RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 11), **10RZM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 12), **11RZM** i **12RZM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 13):
 - 1) zakaz lokalizacji funkcji agroturystycznej w terenach oznaczonych symbolami ~~3RZM~~, 11RZM i 12RZM;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej,
 - wież, masztów, kominów, innych budowli,
 - budowli rolniczych dla których wysokość ustala się 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków, z zastrzeżeniem iż:
 - druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - ~~dla budynków realizowanych w terenie ozn. symbolem 3RZM zakaz lokalizacji podpiwniczenia;~~
 - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² 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;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RZM – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2RZM – 6,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - c) ~~3RZM~~, 8RZM – 8,0 m od pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 4RZM – brzegiem wyznaczonego na rysunku planu istniejącego drzewostanu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 5RZM – nie ustala się,
 - f) 6RZM, 7RZM – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej w kategorii powiatowej i 10,0 m od pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- g) 9RZM – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z działką ozn. nr ew. 1721 stanowiącą drogę, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - h) 10RZM – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej w kategorii powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - i) 11RZM – 8,0 m od pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii gminnej, 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i po granicy strefy kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - j) 12RZM – 8,0 m od pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii gminnej, 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 niniejszej uchwały;
- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu oznaczonego symbolem 1RZM w strefie zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „Puławy” S.A.,
 - c) położenia terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 4RZM, 10RZM w całości ~~oraz terenu oznaczonego symbolem 3RZM w części~~ w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin;
 - d) położenia terenów oznaczonych symbolami 2RZM, ~~3RZM~~, 4RZM, 5RZM w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
 - e) położenia terenu oznaczonego symbolem 8RZM w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kozi Bór,
 - f) ~~położenia terenu oznaczonego symbolem 3RZM w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%),~~
 - g) nakazu uwzględnienia w terenach oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, ~~3RZM~~, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM systemu melioracji wodnych,
 - h) nakazu ochrony w terenie oznaczonym symbolem 4RZM drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu;
 - i) przebiegu w terenach oznaczonych symbolami ~~3RZM~~, 5RZM, 10RZM, 11RZM istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami technologicznymi,
 - j) położenia terenu oznaczonego symbolem 11RZM w strefie kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.
- 9) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1RZM z drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami planu) za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
 - b) 2RZM z drogi lokalnej, w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami planu) za pośrednictwem działki stanowiącej drogę ozn nr ewidencyjnym 109/2,
 - c) ~~3RZM z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza obszarem planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDD;~~

- d) 4RZM z drogi lokalnej kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza obszarem planu),
 - e) 5RZM z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDD, za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,
 - f) 6RZM, 7RZM z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (poza granicami planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDL oraz z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 3KDD,
 - g) 8RZM z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 4KDD,
 - h) 9RZM z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 3KDL, za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 3KR i 5KR i działki oznaczonej nr ew. 1721 stanowiącej drogę,
 - i) 10RZM z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ (znajdującej się poza granicami planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - j) 11RZM, 12RZM z drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL (poza granicami planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 4KDL, za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2) i **2MN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 6):
- 1) wskaźniki zagospodarowania :
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej,
 - wież, masztów, kominów, innych budowli,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków z zastrzeżeniem, iż druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m² 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;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do pasa drogowego terenu drogi

- dojazdowej znajdującej się poza granicami opracowania planu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 2MN – 6,0 m od pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii gminnej, oraz odpowiednio 5,0 m i 4,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 niniejszej uchwały;
 - 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenów w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - c) nakazu uwzględnienia w terenie oznaczonym symbolem 2MN systemu melioracji wodnych;
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami planu),
 - b) 2MN z drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 1KDL i działki oznaczonej nr ew. 425 stanowiącej drogę.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MN-U (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 8):
- 1) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej,
 - wież, masztów, kominów, innych budowli,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45° oraz dachy płaskie, które mogą być realizowane wyłącznie na wolnostojących budynkach usługowych,
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków z zastrzeżeniem, iż druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdowe 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;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej w kategorii powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 niniejszej uchwały;

- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) nakazu uwzględnienia systemu melioracji wodnych;
 - 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (poza granicami planu).
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu usług oznaczonego symbolem **1U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 8):
- 1) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej,
 - wież, masztów, kominów, innych budowli,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, które mogą być realizowane wyłącznie na wolnostojących budynkach usługowych, a dla pozostałych budynków dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków z zastrzeżeniem, iż druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² 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;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej w kategorii powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 niniejszej uchwały;
 - 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) nakazu uwzględnienia systemu melioracji wodnych;
 - 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (poza granicami planu).
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem **1RN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 8):
- 1) nakaz utrzymania funkcji rolniczej lub przyrodniczej;
 - 2) dopuszczenie zmiany układu terenu użytkowania rolniczego, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszczenie możliwości realizacji stawów i zbiorników wodnych;

- 5) dla dopuszczonej §7 ust. 5 pkt 2 lit. d realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §12 ust. 3;
- 5) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) nakazu uwzględnienia systemu melioracji wodnych.
6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolami **1RNR** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7) i **2RNR** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 12):
 - 1) nakaz utrzymania funkcji rolniczej produkcyjnej;
 - 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszczenie możliwości realizacji stawów i zbiorników wodnych;
 - 4) dla dopuszczonej §7 ust. 6 pkt 2 lit. d realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §12 ust. 3,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 5) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) terenach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 1RNR w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
 - c) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 2RNR istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - d) położenia terenu oznaczonego symbolem 2RNR w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin.
7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów łąk i pastwisk oznaczonych symbolami **1RNL**, **2RNL** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 3), **3RNL** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5), ~~**4RNL**~~ przedstawi-

graficznym Nr 10), **5RNL** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 11):

- 1) nakaz utrzymania funkcji rolniczej i przyrodniczej;
 - 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszczenie możliwości realizacji stawów i zbiorników wodnych;
 - 4) dla dopuszczonej §7 ust. 7 pkt 2 lit. d realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,
 - b) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami §12 ust. 3;
 - 5) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenów oznaczonych symbolami 1RNL, 2RNL i 3RNL w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - ~~c) położenia terenu oznaczonego symbolem 4RNL w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kozi Bór,~~
 - d) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 1RNL istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - e) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 1RNL istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 500 mm wraz ze strefą kontrolowaną,
 - f) położenia terenu oznaczonego symbolem 3RNL i w części terenu oznaczonego symbolem 5RNL w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin,
 - g) nakazu uwzględnienia w terenach oznaczonych symbolami 1RNL, 2RNL, 3RNL, ~~4RNL~~, 5RNL systemu melioracji wodnych.
8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** (znajdującego się na załączniku Nr 12):
- 1) szerokość pasa drogowego drogi zbiorczej w kategorii powiatowej terenu oznaczonego symbolem 1KDZ - 3,4 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami planu;
 - 2) 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 zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin.
9. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **1KDL** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 6), **2KDL** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 9), **3KDL** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 11), **4KDL** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 13):

- 1) parametry techniczne terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1KDL – szerokość pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii gminnej zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2KDL – szerokość pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii drogi powiatowej zmienna do 1,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami planu,
 - c) 3KDL – szerokość pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii drogi gminnej zmienna do 3,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami planu,
 - d) 4KDL – szerokość pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii drogi gminnej 1,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami planu,
- 2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu oznaczonego symbolem 1KDL w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - c) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 4KDL istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - d) położenia terenu oznaczonego symbolem 4KDL w strefie kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - e) położenia terenu oznaczonego symbolem 3KDL w strefie ochronnej w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza,
 - f) położenia terenu oznaczonego symbolem 3KDL w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin.

10. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami ~~1KDD~~ (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 4), **2KDD** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 7), **3KDD** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 9), **4KDD** (znajdującego się na załączniku graficznym Nr 10):

- 1) parametry techniczne terenów oznaczonych symbolami:
 - a) ~~1KDD – szerokość pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej 1,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami planu,~~
 - b) 2KDD – szerokość pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej 2,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami planu,
 - c) 3KDD – szerokość pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej 10,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 4KDD – szerokość pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie

- Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
- b) położenia terenów oznaczonych symbolami ~~1KDD~~ i 2KDD w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - c) położenia terenu oznaczonego symbolem 4KDD w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kozi Bór,
 - d) ~~położenia terenu oznaczonego symbolem 1KDD w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%),~~
 - e) ~~przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 1KDD istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,~~
 - f) ~~położenia terenu oznaczonego symbolem 1KDD w części w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin.~~

11. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **1KR** (znajdującego się na załączniku Nr 1), **2KR** (znajdującego się na załączniku Nr 7), **3KR**, **4KR** i **5KR** (znajdujących się na załączniku Nr 11), **6KR** (znajdującego się na załączniku Nr 13):

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1KR – 5,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2KR, 3KR, 5KR, 6KR – 5,0 m, zgodnie z załącznikami graficznymi,
 - c) 4KR – zmienna od 10,0 m do 12,2 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 1KR istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) położenia terenu oznaczonego symbolem 1KR w strefie zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „Puławy” S.A.,
 - d) położenia terenu oznaczonego symbolami 1KR oraz w części wskazanej na rysunku planu terenów oznaczonych symbolami 3KR, 4KR w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin.
 - e) położenia terenu oznaczonego symbolem 2KR w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - f) położenia części terenu oznaczonego symbolem 3KR w strefie ochronnej w odległości od 50,0 m do 150,0 od cmentarza,
 - h) nakazu uwzględnienia w terenie oznaczonym symbolem 4KR systemu melioracji wodnych.

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, obszary 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 objęte planem znajduje się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały odnoszących się do:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
 - 2) ~~obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) i o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%);~~
 - 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza;
 - 4) Obszaru Chronionego Krajobrazu Kozi Bór.

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 scalanie i podział nieruchomości z uwzględnieniem następujących zasad i warunków określonych niniejszym planem:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN- 800 m²,
 - b) MN,U – 1000 m²,
 - c) U – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN-U i U 18,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku 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;
 - 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu.
3. Przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.
4. Zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami RZM, RN, RNL, a dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 16.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych, przy czym w granicach opracowania planu zlokalizowane są tereny znajdujące się w strefie zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A. będącej źródłem potencjalnej degradacji, a w ramach której ustanowiony został zakaz

- budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, obiektów użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych i autostrad oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym, ujęć wód, a także zakaz upraw wieloletnich, w związku z czym w granicach tych terenów nakazuje się stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie Zakładów, w tym obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej, w formie pasa o szerokości minimum 5,0 metrów, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 3KDL i 3KR obejmujących strefę ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza, w której wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż zakaz zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz obiektów budowlanych dopuszczonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - ~~3) dla terenu oznaczonego symbolem 3RZM położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%), dla którego przy realizacji zagospodarowania dopuszczonego na podstawie ustaleń niniejszej uchwały obowiązuje:~~
 - ~~a) uwzględnienie zakazów, nakazów i uzyskanie wymaganych pozwoleń dotyczących zagospodarowania tych obszarów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;~~
 - ~~b) zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podnoszenie (nawożenie mas ziemnych), za wyjątkiem przypadku realizacji obiektów budownictwa wodnego i urządzeń wodnych;~~
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, ~~3RZM~~, 4RZM, 3RNL, 10RZM, 2RNR, znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Dęblin, dla których obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z ustalonych powierzchni, w szczególności dla obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych położonych w granicach powierzchni ograniczających, które nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie; ograniczenia wysokości obejmują również umieszczone na obiektach kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie;
 - 5) dla terenów objętych planem polegające na nakazie 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 przy lokalizacji zabudowy w terenach oznaczonych symbolami 1RNL, 11RZM:
- wysokoprężnego DN 500 – strefę kontrolowaną o szerokości 35,0 m (po 17,5 m od osi gazociągu na obie strony),
 - średnioprężnego i niskoprężnego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w terenach objętych planem polegające na zakazie podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 7) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną oraz ze strefami kontrolowanymi infrastruktury gazowej w terenach objętych planem , w których:
- a) lokalizowanie obiektów budowlanych odbywa się z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej i gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów,
 - c) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej, dla terenów objętych planem, gdzie obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, ~~3RZM~~, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 1RNL, 2RNL, 3RNL, ~~4RNL~~, 5RNL, 2MN, 1U, 1MN-U, 1RN, 4KR, gdzie sytuowanie obiektów budowlanych nie może być kolizyjne z istniejącym systemem melioracji, a w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zabudowy lub zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi możliwa ich likwidacja lub przebudowa zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 4RZM, polegające na ochronie istniejącego drzewostanu znajdującego się pomiędzy pasem drogowym drogi gminnej a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz nakazie jak najmniejszej ingerencji w istniejący drzewostan oraz maksymalnego ograniczenia wycinki drzew niezbędnej do realizacji zabudowy; możliwość wycinki wyłącznie w przypadku pielęgnacji drzewostanu i ewentualnej lokalizacji dojazdu i infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach §13 uchwały ustala się poprzez:
 - 1) teren drogi zbiorczej w kategorii drogi powiatowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej przebiegającej poza granicami planu;

- 2) tereny dróg lokalnych w kategorii drogi powiatowej i w kategorii dróg gminnych oznaczony na rysunkach planu symbolami KDL, przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej przebiegającej poza granicami planu i istniejących dróg gminnych przebiegającej poza granicami planu;
 - 3) tereny drogi dojazdowych w kategorii dróg gminnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDD, przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg gminnych przebiegających poza granicami planu
 - 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, znajdujące się w granicach opracowania planu, oznaczone symbolami KR.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
- 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

§ 18.

1. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie parkingów terenowych, garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
 - 1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w budynkach mieszkalnych;
 - 2) 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny w budynkach stanowiących agroturystyczną bazę noclegową;
 - 3) 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, w tym związanym z produkcją rolną, z wyjątkiem usług gastronomii i handlu i 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych;
 - 4) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;
 - 5) 1 miejsca postojowego na każde 5 miejsc konsumpcji w budynkach gastronomicznych;
 - 6) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² 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 m²;
2. Ustala się liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) minimum 1 miejsce na 1 budynek usługowy, w tym związanym z produkcją rolną, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 100 m²;
 - 2) minimum 1 miejsce na 6 pokoi gościnnych w w budynkach stanowiących agroturystyczną bazę noclegową.

§19.

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: Ø80 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: Ø200mm,
 - 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 i roztopowych:
 - 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,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
 - d) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø300mm;
- 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 cieplnej 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 $\varnothing 25$ mm;
 - 9) systemu melioracji wodnych poprzez dopuszczenie prowadzenia robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach, w tym także nie wskazanych na rysunkach planu, a znajdujących się w terenach objętych niniejszym planem, w zakresie niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania, a wszelkie działania wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie tych urządzeń i cieków wodnych oraz roboty związane z przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizowanie 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

§ 20.

Na obszarach objętych planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

Rozdział 14
Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§21.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego polegających na urządzeniu terenu usług zaliczanych do inwestycji celu publicznego, łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 15
Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

§22.

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

Rozdział 16
Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych

§23.

W granicach opracowania planu nie występują tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

Rozdział 17.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 24.

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 terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MN-U;
- 3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 4) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
- 5) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 18.
Przepisy końcowe

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§26.

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

Przewodniczący Rady

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

Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr
Rady Gminy Żyrzyn
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŻYRZYN**

**o sposobie rozpatrzenia 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 15
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 16
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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)**

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 XXXV/284/2023 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów.

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. Sporządzony plan 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zatem należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice planu obejmują wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn:

- tereny zabudowy mieszkaniowej, kolonijnej,
- grunty rolne – rola i małe kompleksy łąk i pastwisk,
- projektowana zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa,
- użytki zielone – większe kompleksy łąk i pastwisk,
- usługi inne,
- zabudowę zagrodową, jednorodzinną i usługową zwartą,
- drogi powiatowe drogi gminne, drogi gminne projektowane,
- projektowany gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia.

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 13. 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 wytyczenie zasad zagospodarowania dla nowych terenów inwestycyjnych. Zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w dokumencie 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. Z elementów składających się natomiast na całość ustaleń zawartych w planie można wskazać m.in. takie elementy jak:

- wyznaczenie docelowych obszarów takich jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny łąk i pastwisk, tereny zabudowy zagrodowej, tereny drogi zbiorczej, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- ochronę ukształtowanych, zasadniczych elementów układu urbanistycznego,
- regulacji zasad zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględniających również jej dotychczasowy sposób funkcjonowania,
- ochronę dziedzictwa kulturowego;
- ochronę obszarów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zapewnienie terenów umożliwiających właściwe kształtowanie elementów układu komunikacyjnego integrującego ruch samochodowy, pieszy i rowerowy, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb parkingowych i ich racjonalnego usytuowania,
- zakaz zabudowy w terenach rolnictwa;
- parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do charakteru terenu i otoczenia;

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowego opracowania uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tym samym w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy.

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. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż części obszarów objętych planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kozi Bór objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których w ramach ochrony obowiązują nakazy i zakazy wynikające z aktów ustanawiających tę formę ochrony. Ponadto obszary objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), którego 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. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. 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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty

wpisane do rejestru zabytków oraz wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest strefy o szerokości od 50 m do 150 m od granic cmentarza w zasięgu której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi. Plan w swoich granicach opracowania nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu, ale obejmuje drogi publiczne. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w §18, a odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków i obiektów, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

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 planu zagospodarowania przestrzennego to przede

wszystkim 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 powiatowe, 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 uniemożliwiały lub ograniczały 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 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a także określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez: m.in. utrzymanie i wprowadzenie nowych dróg publicznych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości czy racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

Dotychczas 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 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 została 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 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę. Wprowadzone zostały również ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych mające na celu ochronę zasobów wodnych.

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. Plan wyznacza 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. W trakcie przygotowania projektu ważne 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 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 poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu

przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowy 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 - plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez możliwość realizowania ciągów pieszo - jezdnych i dróg rowerowych;
- 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, a obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym dokumencie 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.