

UCHWAŁA NR /2025

RADY GMINY ŻYRZYN

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr IV/33/2024 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE, **Rada Gminy Żyrzyn uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. Stwierdza się, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn przyjętego Uchwałą Nr XXVI/182/2018 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 23 lutego 2018 r., za wyjątkiem braku potrzeby zgodności w zakresie wyznaczania terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są obszary zlokalizowane w miejscowościach: Osiny, Wola Osińska, Żerdź i Zagrody, o powierzchni ok. 188,2,ha, których granice przedstawiono na załącznikach nr 1, 2, 3, 4, i 5 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1, 2, 3, 4 i 5 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;

3) załącznik nr 6 – 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 7 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, składającą się ze współpracujących ze sobą ogniw fotowoltaicznych połączonych wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi, stanowiącą wraz z

urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący produkcji, przetwarzaniu i przesyłowi energii elektrycznej;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku oraz urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, zadaszeń, schodów i pochylni wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 3) pas wysokiej zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć ciągłe, zwarte nasadzenie drzew i krzewów, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 6 m, składające się z gatunków liściastych i iglastych, tworzące barierę wizualną pomiędzy obiektami elektrowni słonecznej ustalonymi planem a terenami sąsiednimi o odmiennym zagospodarowaniu.
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, lub grupie terenów, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na części graficznej planu są ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości;
 - 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 6) pas wysokiej zieleni izolacyjnej;
 - 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 8) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
2. Pozostałe oznaczenia występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) PEF – tereny elektrowni słonecznych;
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) L – teren lasu;
- 4) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 5) KDD – tereny drogi dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków oraz paneli fotowoltaicznych zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 25 m,
 - b) pozostałych budowli i budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, antracytowego i szarego;
- 2) nakaz zawarty w pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego i niebieskiego.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Żyrzyn;
- 5) zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

- 6) Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Kozi Bór”, dla którego należy uwzględnić ustalenia określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 2PEF, 3PEF zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zewidencjonowane podczas badań powierzchniowych AZP pod numerami 72-77/12-3 oraz 72-77/13-4, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;
- 2) w obszarach wymienionych w pkt 1 w obrębie stanowisk archeologicznych prowadzenie prac ziemnych oraz realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, wymaga zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 11. Wyznacza się pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 12 m, po 6 m w obie strony od osi tych linii, zgodnie z rysunkiem planu dla których ustala się:

- a) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 3,0 m;
- b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek w terenach oznaczonych symbolami: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF – 1500m²;
- 3) ustala się minimalny front działki w terenach oznaczonych symbolami: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF – 20 m,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Układ dróg publicznych w obszarze planu tworzą projektowane drogi gminne oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

2. Połączenie obszaru planu z ponadlokalnym i z gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają droga, wojewódzka, oraz drogi gminne i wewnętrzne przylegające do obszaru opracowania oraz projektowane drogi dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.
3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w formie garaży;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla elektrowni słonecznych – minimum 2 miejsca dla każdej inwestycji.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się likwidację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Pod budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

4. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia w formie kabla podziemnego, w terenach oznaczonych symbolami PEF, ZN, RN.

5. Dopuszczenie, o którym mowa w ust. 4, nie może wykluczyć możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- b) dla terenów oznaczonych symbolem PEF, ustala się zasilanie w wodę z ujęć wody zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego i projektowanego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego o ile takowe zaopatrzenie będzie konieczne dla inwestycji;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów oznaczonych symbolem PEF przy wykorzystaniu szczelnego zbiornika na wodę;
- d) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- a) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych oraz innych rozwiązań indywidualnych.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm;
 - b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub studni chłonnych, po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci w formie kabla podziemnego, w terenach oznaczonych symbolem PEF, ZN i RN, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - b) dla linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia nie wskazanych na części graficznej planu nakaz ich realizacji jedynie w formie kablowej podziemnej;
 - c) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
12. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 10.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny elektrowni słonecznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) budynki, obiekty i urządzenia zaplecza technicznego,
 - b) magazyny energii,
 - c) zieleń naturalną,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
 - e) dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe, place manewrowe i montażowe;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - terenów 1PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF – 8,0 m
 - terenów 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF – 6,0 m
 - b) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia pomiędzy 2°–25°;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - g) maksymalny udział powierzchni zajętej przez urządzenia fotowoltaiczne do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) obsługa komunikacyjna dla:
- a) terenu 1PEF z drogi położonej przy jego zachodniej granicy, znajdującej się poza obszarem planu;
 - b) terenów 2PEF, 3PEF z dróg położonych przy ich północnej i południowej granicy, znajdujących się poza obszarem planu;
 - c) terenu 4PEF z dróg położonych przy jego północnej, południowej i wschodniej granicy, znajdujących się poza obszarem planu;
 - d) terenów 5PEF, 6PEF z drogi położonej przy ich północnej granicy, znajdującej się poza obszarem planu;
 - e) terenu 7PEF z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
 - f) terenu 8PEF z drogi stanowiącej działkę 1747/2 poprzez dojazdy położone poza obszarem planu ;
 - g) terenów 9PEF, 10PEF z drogi oznaczonej symbolem 2KDD stanowiącej poszerzenie działki 2586;
 - h) terenu 11PEF z drogi położonej przy jego północnej granicy, znajdującej się poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 6,0 m – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – 5,0 m – zgodnie z częścią graficzną planu – co stanowi poszerzenie działki drogowej zlokalizowanej poza obszarem planu;

- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni naturalnej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 2ZN i 3ZN nakaz realizacji pasa wysokiej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 11ZN nakaz realizacji pasa wysokiej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem L:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Żyrzyn