

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ ANNOPOL**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IX/53/19 Rady Miejskiej Annopol z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Annopol, zmienionej uchwałą Nr XIX/8139/20 Rady Miejskiej w Annopolu z dnia 14 lutego 2020 r., Rada Miejska Annopol uchwała, co następuje:

**§1.**

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/192/2002 Rady Miejskiej Annopol z dnia 28 czerwca 2002r., z późniejszymi zmianami, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych, w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do 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: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1**

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

#### **§ 3.**

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych, przyjęty uchwałą Nr XLIV/275/10 Rady Miejskiej Annopol z dnia 29 października 2010 r., z późn. zm.
2. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
  - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały stanowiący Załącznik Nr 1.
3. Granica obszaru objętego zmianą planu określona jest na rysunku zmiany planu.
4. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,3050 ha.

#### **§4.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 2) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### **§5.**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice opracowania zmiany planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
  - 4) symbol literowy oraz numer terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 5) pas zieleni izolacyjnej;
  - 6) element wymiarowania rysunku zmiany planu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Dla terenu, o którym mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

#### **§6.**

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
  - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Annopol w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych;
  - 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianie planu podstawowego oznaczenia terenu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) 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;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 11) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę 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 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) 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 użytkowania 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;
- 13) terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością produkcyjną, usługowo-produkcyjną oraz magazynowo-składową w tym zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi uciążliwości poza granicami własności;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, uzupełniającą funkcję podstawową, nie związaną z procesami produkcyjnymi, w tym zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

- 16) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
  - 17) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
  - 18) 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.).
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, 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.**

Ustala się przeznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **P**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi uciążliwe i nieuciążliwe, rzemiosło produkcyjne;
- 3) na terenie ustala się:
  - a) realizację obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, składów i magazynów, urządzeń technologicznych, budynków administracyjno-biurowych i innych związanych z funkcjonowaniem terenów,
  - b) dopuszcza się wyposażenie zaplecza technicznego i budowę infrastruktury, budowę obiektów garażowych, miejsc do parkowania, warsztatów, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenów,
  - c) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, a także usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także funkcji mieszkalnej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§8.**

Ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez:

- 1) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 3) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 4) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 5) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych 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;

- 6) obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji budynków nie związanych z funkcją terenu, w tym budynków związanych z produkcją rolną oraz z funkcją mieszkalną,
  - b) lokalizacji składowisk odpadów oraz realizacji inwestycji związanych z przetwarzaniem odpadów,
  - c) realizacji inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów inne niż niebezpieczne.

## **Rozdział 4**

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

#### **§9.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) teren nie wymaga ochrony przed hałasem, nie ustala się dla niego dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gdzie obowiązują dopuszczalne wartości odniesienia norm związanych z hałasem,
  - d) 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,
  - e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
  - f) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: teren objęty niniejszą zmianą planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obszar objęty zmianą planu znajduje się w zasięgu:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Wisła od Sanny do Kamiennej PLRW20000212339 i jednolitych części wód podziemnych Nr 88 - kod: PLGW200088, w związku z czym ustala się dla nich ochronę polegającą na zakazie lokalizacji inwestycji, które w raporcie oddziaływania na środowisko wykazane zostały jako znacząco oddziałujące na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych; istnieje obowiązek utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 10.**

1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie wprowadza się ustaleń.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 11.**

1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.
2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenie objętym niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 12.**

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 13.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem **IP**:
  - 1) realizacja nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone niniejszą zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych ich zachowanie;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,1;
  - 7) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków i obiektów z przeznaczenia podstawowego:
    - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,
  - b) pozostałych budynków do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych realizowanych w ramach terenu nie ustala się wysokości;
- 8) geometria dachu:
- a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
  - b) nie ustala się kształtu dachu;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,0 m od linii krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 824 KD-W(G) (poza granicami opracowania zmiany planu), oraz z dróg wewnętrznych (poza granicami opracowania zmiany planu).

## **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 obszaru objętego zmianą planu, z zastrzeżeniem ust. 2, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania. Nie występuje także konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. W granicach obszaru objętego zmianą planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska, dla którego obowiązują obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych

## **Rozdział 10**

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

#### **§ 15.**

Nie określa się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 11**

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

#### **§ 16.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
  - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
  - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
  - c) dla linii napowietrznej SN 15kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii);
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną zakazuje się budować obiektów, sadzić drzew oraz składować materiałów;
- 4) nakaz stosowania w działalności produkcyjnej i usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 5) w terenie objętym zmianą planu lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

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

#### **§ 17.**

1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący:
  - 1) drogę wojewódzką oznaczoną symbolem 824KD-W(G) (poza granicami opracowania zmiany planu),
  - 2) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami KDW (poza granicami opracowania zmiany planu).
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenu objętego zmianą planu poprzez :
  - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
  - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garaży lub wydzielonych miejsc do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:



- 1) 10 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych lub 10 miejsc do parkowania na 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
  - 2) 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk postojowych.
4. W obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

### §18.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
  - 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 rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków;
  - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
  - c) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
  - c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
  - a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

- b) systematyczny wywóz odpadów komunalnych na składowisko odpadów oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) magazynowanie do czasu wywozu wytworzonych odpadów w sposób selektywny uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko,
  - d) gromadzenie odpadów w szczelnych, oznaczonych pojemnikach na terenie utwardzonym lub w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów wydzielonych w budynkach, zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych;
- 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 poprzez:
- a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
  - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenu objętego zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na załączniku graficznym), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 13**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 19.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 14**

### **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**

#### **§20.**

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

## **Rozdział 15.**

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

#### **§ 21.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 30% - dla terenu oznaczonego symbolem P.

**Rozdział 16.**  
**Przepisy końcowe**  
**§22.**

W obszarze wskazanym na załączniku graficznym, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annapol w zakresie terenów urbanizowanych przyjętego Uchwałą Nr XLIV/275/10 Rady Miejskiej Annapol z dnia 29 października 2010 r., z późn. zm.

**§23.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Annapola.

**§24.**

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

Przewodniczący Rady

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Annopol z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych**

#### **1. Wstęp**

Przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi realizację uchwały Nr IX/53/19 z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Annopol, zmienionej uchwałą Nr .....Rady Miejskiej w annopolu z dnia 14 lutego 2020 r.

Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIV/275/10 Rady Miejskiej Annopol z dnia 29 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol w zakresie terenów urbanizowanych, z późniejszymi zmianami. Sporządzona zmiana planu po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Zmiana planu miejscowego w graniach wskazanych na załączniku graficznym sporządzana została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz 1945 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była przede wszystkim konieczność zweryfikowania ustaleń planu w zakresie dotyczącym funkcji terenu jaką są tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z rozszerzeniem katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji w ramach tego terenu.

Granice opracowania obejmują wyznaczony w Studium teren przemysłu i rzemiosła uciążliwego. Celem polityki przestrzennej dla tego terenu jest kształtowanie struktury przestrzennej z zachowaniem i wzbogaceniem wartości użytkowych istniejącego zagospodarowania produkcyjnego. Zmiana planu miejscowego będąca 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 opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiana planu miejscowego przedkładana do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta i gminy Annopol.

Rysunek zmiany 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w §7 części opisowej uchwały jak i również na załączniku Nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad

ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania istniejącego terenu inwestycyjnego i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

**2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zmiana planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Odstąpiono od zasad kształtowania krajobrazu. Zagadnienie w zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenu zawartymi w §13, a także ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Z uwagi na brak występowania terenów przestrzeni publicznej odstąpiono również od zasad jej kształtowania.

**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 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Jednocześnie nie stwierdzono także konieczności wystąpienia do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

W §11 zmiany planu odstąpiono od ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich uwarunkowań.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Zmiana planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenie objętym zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć

wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwość 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. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zmiana planu w swoich granicach opracowania nie obejmuje terenów dróg publicznych, ani stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach terenu objętego zmianą planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Anopol. Zmiana planu miejscowego została opracowana 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 on sporządzany. Jednak zawarte w §13 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Anopol w zakresie terenów urbanizowanych”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na rozwój terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Zmiana planu nie zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy. Dla przedmiotowego terenu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Sporządzona zmiana planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

#### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do jednostki prywatnej. Ustalenia zmiany 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. Ustalenia zmiany planu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

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

W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

**9) Potrzeba interesu publicznego**

Zmiana planu miejscowego w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §20 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana planu miejscowego tym samym nie narusza interesu publicznego.

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

Zmiana planu miejscowego w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wymóg ten dotychczas został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. Ponadto istnieje możliwość zapoznania się z dotychczasową, niezbędną dokumentacją sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

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

Wymóg ten zostanie spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego będzie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

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

Zapisy zmiany planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

**14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób

zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu.

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

Granice terenu objętego zmianą planu stanowią w znacznym stopniu już teren zabudowany, który położony jest w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogę publiczną z ustaloną rangą, znaczeniem drogi, a także odpowiednią klasą techniczną, na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie drogi, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy, a przyjęte w zmianie planu przeznaczenie terenu, stanowi adaptację istniejącej funkcji, jako terenu zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy.
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –



w przypadku przedmiotowej zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.

- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowej zmiany planu, nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu pod zabudowę.

#### **4. 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**

W związku z art. 32 ust. 1 wykonano opracowanie „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXV/178/16 Rady Miejskiej Annopol z dnia 12 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych w dostosowaniu do występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów pranych

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wywoła skutków finansowych dla budżetu gminy.

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

#### **6. Przebieg procedury planistycznej.**

Dotychczasowa 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.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Annopol.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenu objętego zmianą planu oraz wskazuje sposoby jego możliwego zagospodarowania. Opracowana zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której została ona sporządzona.