

PAŹDZIERNIK 2025 – KONSULTACJE SPOŁECZNE

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ ANNOPOL

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część nieruchomości znajdujących się w granicach obrębów Grabówka oraz Grabówka Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), oraz uchwały nr IX/97/25 Rady Miejskiej Annopol z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Annopol, po przedłożeniu przez Burmistrza Annopola projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Annopol”, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/192/2002 Rady Miejskiej w Annopolu z dnia 28 czerwca 2002 r. z późniejszymi zmianami, w tym zmianą uchwaloną uchwałą nr V/26/15 Rady Miejskiej w Annopolu z dnia 23 lutego 2015 r., z wyłączeniem stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, o jakich mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Miejska w Annopolu uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących część nieruchomości znajdujących się w granicach obrębów **Grabówka oraz Grabówka Kolonia**.

2. Ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Załączniki graficzne nr 1 i 2 – rysunki planu, obejmujące obszar o łącznej powierzchni 21,80 ha, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kraśniku w skali 1:2000, określające:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczenie terenów, oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
 - d) stanowisko archeologiczne.

- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Annapol 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;
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **RNR** – tereny gruntów ornych oraz upraw.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się odpowiednio:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Ustalenia ogólne planu określające sposób zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów obowiązują na całym obszarze objętym planem.

§ 6. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w przepisach niniejszego planu.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Annapol, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej dla której wydano licencję nr Gk.6642.1.982.2025_0607_P z dnia 9 czerwca 2025 r.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

3. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych JCWPd GW200088 nr 88 i JCWPd GW2000118 nr 118, oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP RW20000623269 Tuczyń, JCWP RW2000122399 Wisła od Sanny do Wieprza, JCWP RW20000623369 Wyżnica oraz JCWP RW200010233569 Łacha – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód na mocy przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada

2022 r. w sprawie „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) lub przepisów je zastępujących, w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

4. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i utylizację przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz budowy składowisk odpadów oraz ich przetwarzania i magazynowania; w przypadku czasowego przechowywania odpadów należy zabezpieczyć grunt przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane podczas przeprowadzonych badań powierzchniowych AZP, wskazane na rysunku planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja prac ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy lub przepisami je zastępującymi.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszarów objętych planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został uchwalony.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1445 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-140°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1RNR-5RNR, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: łuki, mijanki oraz poszerzenia istniejących dróg gruntowych, wydzielonych i niewydzielonych geodezyjnie; termin tymczasowego zagospodarowania – do 360 dni.

2. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi system istniejących dróg, tj. droga lokalna 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, wskazane na rysunkach planu.

2. W obrębie linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą i utrzymaniem drogi, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz na potrzeby obsługi produkcji rolnej realizację niezbędnych dróg dojazdowych do pól.

4. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 2) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarно-bytowych:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
- 3) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów dróg publicznych, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311) lub przepisami je zastępującymi;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, wód otwartych oraz do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się rozbudowę oraz budowę sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu emisji pól elektromagnetycznych w środowisku.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń niskiego i średniego napięcia w wykonaniu podziemnym i napowietrznym, wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, oraz przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i modernizację istniejących sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie istniejących linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się położenie wraz z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających poprzez system istniejących oraz nowoprojektowanych sieci średniego i niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym lub napowietrznym, oraz wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny elektrowni słonecznych**, obejmujące istniejącą elektrownię słoneczną, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PEF**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów – elektrownie słoneczne o mocy powyżej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) infrastruktura techniczna, w tym teletechniczna, oraz instalacje i urządzenia towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów;
- 3) dojścia, dojazdy oraz place parkingowe i manewrowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) elektrowni słonecznych – 5,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 3) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1, w formie naziemnych miejsc parkingowych.
4. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej nr 108546L poprzez drogę wewnętrzną nr 1, znajdujące się w sąsiedztwie.
5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi lokalne klasy L.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KR od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla drogi 2KR 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw**, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej i teletechnicznej oraz złącza kablowe.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń komunikacyjnych planu.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4

Przepisy szczególne

§ 23. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

1) dla terenów elektrowni słonecznych, oznaczonych symbolem **1PEF** – 25%;

2) dla terenów pozostałych – 1%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Annopola.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Annopol.

§ 26. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej Annopol
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Annopolu 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Annopolu zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Annopol, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Miejskiej Annopol
z dnia

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2025 Rady Miejskiej Annopol z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Annopol nr IX/97/25 z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). W ramach ustaleń planu przewiduje się przeznaczenie terenu, pod tereny komunikacji, tereny elektrowni słonecznych, obejmujące istniejącą elektrownię słoneczną, oraz tereny gruntów ornych i upraw.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki funkcji terenu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
 - określenie przeznaczenia terenu zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz naturalnymi predyspozycjami terenów.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:
 - określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem (w kolorystyki obiektów budowlanych).
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej;
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie występujących w granicach planu obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz naturalnymi predyspozycjami terenów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.
- 9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez:
 - określenie zasad zabudowy i zagospodarowania, podnoszących walory użytkowe przestrzeni publicznych.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, planowanych na obszarze objętym planem;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
 - zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
 - brak konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RIII na cele nierolnicze i nieleśne.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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 jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenów zgodnie z postulowanymi wnioskami oraz dotychczas wydanymi decyzjami administracyjnymi (decyzjami o warunkach zabudowy), z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb lokalnej społeczności. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów komunikacyjnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, wymagającej obsługi infrastrukturalnej.
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu

przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono poprzez:

- w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, wymagającej obsługi infrastrukturalnej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią **uchwały Rady Miejskiej w Annopolu Nr XXV/178/16 z dnia 12 października 2016 r.** w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują, że mimo, iż głównym narzędziem gospodarowania przestrzenią są nadal decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to jednak nie powoduje to negatywnych zjawisk związanych z niekontrolowanym i nieuzasadnionym rozprzestrzenianiem się zabudowy. Jednocześnie w przeprowadzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym podkreślono, iż *„w celu właściwego kształtowania struktury przestrzennej gminy najlepszym środkiem realizacji zamierzeń inwestycyjnych jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”*. Ponadto wskazano na szereg korzyści wynikających z takiego sposobu gospodarowania przestrzenią, tj. m.in.:

- możliwość świadomego i kontrolowanego planowania procesów inwestycyjnych,
- możliwość uwzględnienia szeregu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- możliwość ustalenia warunków zabudowy z uwzględnieniem szerszego obszaru zurbanizowanego,
- możliwość takiego ukształtowania struktury terenów planowanej zabudowy, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejącą obsługę infrastrukturalną, zapobiegając nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy oraz generowaniu niepotrzebnych kosztów związanych z budową i utrzymaniem systemów infrastruktury technicznej dla przedmiotowej zabudowy, których realizacja należy do zadań własnych gminy,
- możliwość określenia szczególnych wymogów w zakresie zagospodarowania przestrzennego, w tym dla terenów przestrzeni publicznej,
- możliwość pełnej partycypacji społecznej w planowanych procesach inwestycyjnych.

W związku z powyższym, opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację założeń analizy oraz kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium. Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza, o której mowa wyżej wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych Gminy Annopol, została pozytywnie zaopiniowana przez GKUA na posiedzeniu dnia 8 lipca 2016 r.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentów, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów

obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, oraz respektują dotychczas wydane decyzje administracyjne.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy wskazać, że realizacja ustaleń planu nie wymaga obsługi infrastrukturalnej.