UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ
W JÓZEFOWIE NAD
WISŁĄ

z dnia …….

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz Uchwały Nr XLIII/291/2023 Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, Rada Miejska w Józefowie nad Wisłą uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą", nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą" przyjętego Uchwałą Nr XXV/182/2021 Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą z dnia 30 kwietnia 2021 r.

2. Uchwala się „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą", w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunku z m i a n y planu

§ 2. 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
2) rysunki zmiany planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na rysunkach zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje łącznie obszary o powierzchni 59, 0017 ha.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załączniki od Nr 1 do Nr 2 – rysunki zmiany planu;
2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
3) 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;
4) Załącznik Nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne

1) granica obszaru objętego zmianą planu;
2) klasa przeznaczenia terenów, symbole wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka lubelska (Lublin);

6) Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu;

7) pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą;

2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, uchwalony uchwałą Nr III/19/02 Rady Gminy Józefów z dnia 30 grudnia 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w 2003r., Nr 21, poz. 900), z późniejszymi zmianami;

3) zmianie planu – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;

4) rysunkach zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na kopii map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;

5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonej w zmianie planu klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) 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;

8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) uzupełnianiu zainwestowania terenu – należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;

11) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

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 użytkowana 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) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

14) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;

15) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:

1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;

2) **ZN –** teren zieleni naturalnej

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;

2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym zmianą planu;

3) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) obowiązek lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunkach zmiany planu;

5) dopuszczenie dla istniejących budynków i obiektów oraz ich części, które przekraczają ustalone w zmianie planu wskaźniki zagospodarowania, wysokość zabudowy, gabaryty, posiadają inną geometrię dachu oraz funkcję niezgodną z przeznaczeniem ustalonym w Rozdziale 8:

a) zachowania istniejących parametrów i wskaźników,

b) remont, przebudowę, wymianę,

c) zachowania istniejącej funkcji.

6) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w Rozdziale 8, które nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;

7) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;

8) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;

9) dopuszczenie w granicach zmiany planu zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojściami i dojazdami do działek;

10) obowiązku sytuowania budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenów gospodarowania odpadami; lokalizacja tych przedsięwzięć z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

2) realizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem przepisów odrębnych,

3) dla terenów nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;

4) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;

5) obowiązek zagospodarowania dla poszczególnych terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu, w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

7) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;

8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

9) przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia (separatory) wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

10) obowiązek odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;

11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zasady ochrony przyrody i krajobrazu: dla terenów położonych w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody i krajobrazu.

3. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka lubelska (Lublin), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 88 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: RW20000623369 – Wyżnica, dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) uwzględnienie obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w Rozdziale 8 jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu,

3) harmonijne wkomponowanie nowo realizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa lubelskiego.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską;

2) tereny krajobrazów kulturowych – na obszarach objętych zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;

3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej – na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 8.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami:**1PEF, 2PEF, 3PEF** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1, obręb ewidencyjny Mazanów Krasne),**4PEF** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2, obręb ewidencyjny Mazanów Krasne) ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren elektrowni słonecznej;

2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, stanowiących elektrownie słoneczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania:

   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0001,

   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

   e) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 80%,

5) zasady kształtowania zabudowy:

   a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,

   b) geometria dachu:

      - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

      - nie określa się kształtu dachu,

   c) gabaryty budynków: dowolne;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

   a) 1PEF, 2PEF, 3PEF – nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy,

   b) 4PEF – 20,0 m od północno -zachodniej linii rozgraniczającej terenu oraz 10,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu oraz 10,0 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 uchwały;

10) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z:

   a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części
   Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,

   b) przebiegu w terenach oznaczonych symbolami 2PEF, 4PEF istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym,

   c) położenia terenów oznaczonych symbolami: 1PEF, 2PEF, 3PEF w Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem:**1ZN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1, obręb ewidencyjny Mazanów Krasne),ustala się:

   1) **przeznaczenie terenu:** teren zieleni naturalnej;

   2) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z:

a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,

b) położenia terenu w Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu,

c) przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym.

Rozdział 9.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

2. Obszary objęte zmianą planu znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały odnoszących się do:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);

2) Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami PEF dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;

4) w przypadku scaleń i podziałów

3. Przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.

Rozdział 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawy prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym nakaz zachowania bezpiecznego odstępu od:

a) urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:

- dla linii kablowych średnich napięć SN – pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii na obie strony),
- dla linii kablowych oraz złączy nN 0,4kV – pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony),
- dla linii napowietrznych średnich napięć SN należy zachować pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), z zastrzeżeniem, że zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- dla linii napowietrznych nN 0,4kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii), z zastrzeżeniem, że zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną:

a) lokalizowanie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów,

c) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;

4) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;

5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązuje realizacja inwestycji w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi;

7) lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Nie ustala się obsługi komunikacyjnej obszarów objętych zmianą planu.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych zmianą planu poprzez:

1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu
komunikacyjnego w granicach zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§ 17. 1. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie parkingów terenowych, garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, wydzielonego na działce miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

1) 1 miejsca do parkowania na 2 zatrudnionych w elektrowniach fotowoltaicznych;

2. Ustala się liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) co najmniej 1 miejsca do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych.

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

1) zaopatrzenia w wodę:

a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych, lub dla których brak jest technicznych możliwości podłączenia do istniejących wodociągów,

c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń,

d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

a) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej: Ø150 mm,

b) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej

c) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,

d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

3) odprowadzenia wód opadowych:

a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawiesin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, za wyjątkiem wód opadowych, które spełniają wymogi zgodne z obowiązującymi przepisami,

c) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu,

d) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø300 mm;

4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN, a także dopuszczenie

możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejsza uchwałą,

d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację;

5) gospodarki odpadami poprzez gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju zabudowy lub prowadzonej działalności;

6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) energetyki cieplnej poprzez:

a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,

b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,

c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;

8) zaopatrzenia w gaz:

a) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych,

b) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) minimalna średnica sieci gazowych Ø25 mm;

9) systemu melioracji wodnej:

a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą obszarów objętych zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 14.
Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 20. W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i

komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami zmiany planu.

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

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

Rozdział 16.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

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

1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami: PEF,

2) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 17.
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Józefowa nad Wisłą.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Józefowie nad Wisłą

Uzasadnienie

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą

1. Wstęp

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą Nr XLIII/291/2023 z dnia 30 marca 2023 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, na obszarach, których granice wyznaczono na załącznikach do ww. uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą uchwalono uchwałą Nr XXV/182/2021 Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą z dnia 30 kwietnia 2021 r. Przystąpienie do zmiany planu zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do jego zmiany i oceną stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą. W wyniku analizy wniosków o zmianę planu i przewidywanych rozwiązań pod kątem ich zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą stwierdzono, że nie naruszają one ustaleń Studium.

Obszary analizowane objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, uchwalonego uchwałą Nr III/19/02 Rady Gminy Józefów z dnia 30 grudnia 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w 2003r. Nr 21, poz. 900), z późniejszymi zmianami,

Projekt zmiany planu umożliwia realizację wniosków inwestorskich dla realizacji funkcji produkcji energii i dostosowanie ustaleń planu do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą.

Dotychczasowe przeznaczenie ustalone w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą uniemożliwiało realizację zamierzeń inwestycyjnych ww. terenów pod inne funkcje.

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

Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmianę planu, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

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

Rysunek 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021

r. poz. 2404).

2. **<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</u>**

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. § 8 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 8 przedmiotowej zmiany planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest wytyczenie zasad zagospodarowania na terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów produkcyjnych.

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

Linie rozgraniczające terenów zostały uściślone w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań szczegółowych do bieżących uwarunkowań, potrzeb oraz wniosków wynikających z uzgodnień, opinii i analiz. Powyższe, w ramach kształtowania ładu przestrzennego, znalazło odzwierciedlenie w przedmiotowym projekcie, w przyjętych rozwiązaniach planistycznych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami § 8 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez § 9 określający zasady kształtowania krajobrazu. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż części obszarów objętych zmianą planu położona jest w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu objętego ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których obowiązują nakazy i zakazy wynikające z aktów ustanawiających tę formę ochrony przyrody i krajobrazu. Ponadto, obszary objęte zmianą znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka lubelska (Lublin),

którego ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zmiana planu miejscowego w §13 zawiera informację o granicach i sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w zmianie planu wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono konieczności wystąpienia z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz Ministra Klimatu i Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

Zmiana planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych. Uwzględniono zapisy w zakresie występujących w granicach opracowania zmiany planu stanowisk archeologicznych, obejmując je ochroną. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowym nie występują tereny wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Zmiana planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarach objętych zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w §17, a odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ponadto, ustalenia zmiany planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków i obiektów, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą. 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 sporządzany. Jednak zawarte w §12 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą". Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych. Dla niektórych terenów objętych planem miejscowym może zaistnieć konieczność realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

7) **Prawo własności**

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. 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. Plan nie ogranicza prawa własności. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W sytuacji gdyby ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestorów realizującego przedsięwzięcie, a tym samym inwestor zobowiązany jest do wykazania się tytułem prawnym do przedmiotowych terenów.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

9) **Potrzeba interesu publicznego**

Zmiana planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a także określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci

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

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

Dotychczas wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Miasta, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, zawiadomiono o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 19.12.2025 – 16.01.2026, przeprowadzeniu dyskusji publicznej dn, 29.12.2025 oraz możliwości składania uwag.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

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

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

3. **<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy</u>**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy organ ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym

zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów, a także poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zapewnienie rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Plan wyznacza nowe tereny budowlane, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. W trakcie przygotowania projektu ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na każdym istotnym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia zmiany planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

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

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w zmianie planu wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.
W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa istotnie na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, a wpływa głównie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej i planowanej zabudowy. W ten sposób

zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan zapewnia dla nowej zabudowy dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez możliwość realizowania ciągów pieszo - jezdnych i dróg rowerowych;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Józefów nad Wisłą w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą" przyjęto uchwałą XVI/111/2016 Rady Gminy Józefów nad z dnia 15 września 2016 r. Wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Józefów nad Wisłą w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą", potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowego planu.

Wyniki analizy wskazują na potrzebę zintensyfikowanych prac nad sporządzeniem miejscowych planów dla obszarów gminy nie objętych jeszcze ich ustaleniami oraz aktualizacji obowiązujących planów miejscowych w dostosowaniu do obowiązującego studium, występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów prawnych.

Przedstawiona do opiniowania i uzgodnień zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą przyjętego Uchwałą Nr XXV/182/2021 Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą z dnia 30 kwietnia 2021 r.

6. 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 wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Dochody będą pochodziły z podatków od nieruchomości i ewentualnej opłaty planistycznej.

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

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu, będzie

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

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury, w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Józefowa nad Wisłą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu Lubelskim.

Opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, zawiadomiono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 19.12.2025-16.01.2026 i przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 29.12.2025 r. Do konsultowanego projektu zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do przedmiotowego projektu dokumentu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie na składanie uwag tj. do 30.01.2026 r nie wpłynęły żadne uwagi.

Opracowany projekt jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym dokumencie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ……
Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą
z dnia ……..

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska w Józefowie nad Wisłą rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu. W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr ……..
Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą
z dnia ……

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Miejska w Józefowie nad Wisłą rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania z zakresu budowy i utrzymania infrastruktury na terenach objętych planem będą finansowane ze środków budżetu gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 688).

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr ……..
Rady Miejskiej w Józefowie nad Wisłą
z dnia ……

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)