

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MILEJÓW
z dniaroku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
terenów położonych na obszarze gminy Milejów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLVI/269/22 Rady Gminy Milejów z dnia 8 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów, Rada Gminy Milejów uchwala, co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów”, przyjętego Uchwałą Nr V/30/07 Rady Gminy Milejów z dnia 26 kwietnia 2007 r., z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów.”

Rozdział 1.

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

§2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 30,0553 ha.

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 11 – stanowiące rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 12 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 13 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 14 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Dolina Środkowego Wieprza”;
 - 5) Nadwieprzański Park Krajobrazowy;
 - 6) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - 7) korytarz ekologiczny Roztocze Lubelskie KpdC-2C;
 - 8) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 9) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);
 - 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 11) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworskiego w Łańcuchowie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/594;
 - 12) stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;
 - 13) teren pozostałości parku dworskiego w Milejowie-Osadzie, figurujący w gminnej ewidencji zabytków niewpisany do rejestru zabytków;
 - 14) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 15) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 16) granica terenu zamkniętego;
 - 17) elementy wymiarowania rysunku.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ileż w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Milejów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załączniki do uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i nie pozostaje z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego ani przeważać w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem powierzchni określonej w niniejszym punkcie:
 - a) liczonej łącznie dla form zagospodarowania uwzględniających budynki, składających się na przeznaczenie uzupełniające, którego realizację dopuszcza się w formie:
 - wbudowanej obejmującej maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - w formie budynku wolnostojącego o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce budowlanej,
 - b) dla form zagospodarowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w przepisach budowlanych;
- 11) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
- 12) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 13) agroturystyce - należy przez to rozumieć świadczenie przez rolników usług turystycznych w ich gospodarstwach, obejmujących przede wszystkim zapewnienie noclegów i wyżywienia, i innych dodatkowych świadczeń, takich m.in. jak: wypożyczanie sprzętu turystycznego, jazda konna, pola namiotowe;
- 14) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne 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;
- 15) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
- 16) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 17) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

- 18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);
 - 19) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 20) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Przeznaczenie terenu 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 na rysunkach planu symbolami:
 - 1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
 - 3) U – tereny usług;
 - 4) UK – teren usług kultury i rozrywki;
 - 5) KD – tereny dróg publicznych;
 - 6) KR – tereny komunikacji dróg wewnętrznych;
 - 7) KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
 - 8) KOP- teren parkingu;
 - 9) IWP- teren pompowni wody;
 - 10) RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 11) RNR- tereny gruntów ornych i upraw;
 - 12) RNL- tereny łąk i pastwisk;
 - 13) RZM- tereny zabudowy zagrodowej;
 - 14) WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 15) ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym planem;
- 3) w ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących takich m.in. jak:

- budynków gospodarczych, garażowych i wiat, altan, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojeżdża, dojazdu, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, dojeżdża, dojazdów do działek budowlanych;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
 - 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
 - 7) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu, a także zmianą sposobu użytkowania z zachowaniem przeznaczenia terenu określonego niniejszym planem;
 - 8) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 7), która musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) w istniejących budynkach, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów;
 - 10) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
 - 11) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
 - 12) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
 - 13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
 - 14) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
 - 15) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych; ustalenie to nie dotyczy realizacji budynków inwentarskich;
 - 16) pozostawienie działek jako budowlanych:
 - a) powstających po wydzieleniu wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - b) działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek;
 - 17) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu, a w tym staranne wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie tego terenu oraz ochronę drzewostanu

- trwale wpisane w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu;
- 18) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem planu;
 - 19) realizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 20) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 21) dopuszczenie w granicach planu lokalnych zmian przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

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;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zezwala się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - a) MNW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów nie wymienionych pkt 3 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 5) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;
- 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) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 11) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RZM w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40 DJP dla danego gospodarstwa rolnego przy czym:
 - a) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem: ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi,
 - b) prowadzenie gospodarki rolnej:
 - z nakazem gromadzenia gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zakaz niekontrolowanego odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązek zastosowania rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - zakaz odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe.
2. Ustala się zasady ochrony przyrody dla terenów, o których mowa w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami 12.1MNW i 12.1KR położnych w obszarze Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 9.2RZM, 9.1IWP, 9.1RN, 9.1UK, 12.1MNW, 12.1KR położnych w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami 18.6RZM, 18.1KDL, 18.2U, 18.6KDD, 18.4KR, 18.5KR, 18.6KR 18.4RNR, 18.5RNR, 18.6RNR, 18.7RZM, 18.8RZM, 18.9RZM położnych w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.
3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), w zasięgu których zlokalizowane są wszystkie tereny objęte planem, a na obszarach których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.
4. Ustala się ochronę planistyczną w granicach fragmentu korytarza ekologicznego Roztocze Lubelskie KpdC-2C w terenach oznaczonych symbolami 9.1RN, 18.4RNR polegającą na:
 - 1) zachowaniu ciągłej struktury przestrzennej wiążącej ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania wiejskiego o ograniczonej zabudowie;
 - 2) respektowaniu funkcji ekologicznych, poprzez nieingerowanie zabudową kubaturową w wartościową zielen;
 - 3) zagospodarowaniu terenów w sposób nie utrudniający czynnej lub biernej migracji zwierząt i roślin.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

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:
 - a) tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 12.1MNW, 12.1KR zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworskiego w Łańcuchowie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/594 dla której ustala się:
 - nakaz zapewnienia prawidłowej ekspozycji obiektu i obszaru zabytkowego,
 - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych przesłaniających widok na zabytek,
 - zakaz wznoszenia obiektów o przeskalowanej kubaturze mogących stanowić dominantę przestrzenną w odniesieniu do obiektu/ obszaru zabytkowego,
 - nakaz stosowania neutralnej, stonowanej kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachu,
 - dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz niezbędnej infrastruktury technicznej wyłącznie w sposób niezaburzający wartości widokowych zabytkowego obszaru,
 - b) w granicach planu w terenach oznaczonych symbolami: 12.1MNW, 12.1KR, 18.4RNR i 18.5RNR znajdują się stanowiska archeologiczne AZP 77-85/115-22, AZP 77-85/69-5, AZP 77-85/83-18 figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków wyznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym prowadzenie w obrębie tych stanowisk prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) tereny krajobrazów kulturowych – na obszarach objętych planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
 - 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej – na obszarach objętych planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmujące:
 - 1) teren parkingu oznaczonego symbolem KOP;
 - 2) teren usług kultury oznaczony symbolem UK;
 - 3) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD;
 - 4) tereny dróg komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami KR.
3. Ustala się dla terenów o których mowa w ust. 2 obowiązek:
 - 1) zapewnienia ogólnodostępności;
 - 2) urządzenia i wyposażenia w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę, nawierzchnie, zieleń, itp.;
 - 3) zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do urządzeń i obiektów oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych) poprzez stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, likwidację progów wysokościowych odpowiednią lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) wkomponowania w sposób harmonijny i logiczny w zagospodarowanie przestrzeni publicznej części nadziemnych infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację w terenach dróg publicznych obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, w szczególności wiaty przystankowe, wyjścia, przy zachowaniu pozostałych wymagań określonych w planie.
4. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy odpowiednio zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w odrębnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
5. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3 oraz pkt 1:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) słupów oświetlenia ulicznego – 10,0 m,
 - b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

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

§ 12.

1. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 2.1.KDD, 2.1.RNL, 2.1.RZM, 8.2.KDD, 8.1.ZPN, 13.1.KK, 10.3.KDD, 10.1.RNR, 10.3.RZM, 12.1.MNW, 12.1.KR, 16.4.KDD, 16.5.KDD, 16.2.RNR, 16.2.RNL, 16.4.RZM, 16.5.RZM,

- 16.1WS, 16.1MN-U, 16.2KR, 16.1KOP, 16.3.RNR położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 2) 9.1UK, 9.1IWP, 9.1RN, 9.2RZM, 18.2U, 18.6RZM, 18.6KDD, 18.4RNR, 18.7RZM, 18.4KR, 18.1KDL, 18.5KR, 18.6KR, 18.6RNR, 18.7RNR, 18.7RZM, 18.9RZM położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);
- 3) 13.1.KK jako terenu zamkniętego ustalonego decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest linia kolejowa;
- 4) 12.1MNW, 12.1KR położonych w granicach Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza;
- 5) 9.1UK, 9.1IWP, 9.1RN, 9.2RZM, 2.1MN, 12.1KR położonych w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) 18.2U, 18.6RZM, 18.6KDD, 18.4RNR, 18.7RZM, 18.4KR, 18.1KDL, 18.5KR, 18.6KR, 18.5RNR, 18.6RNR, 18.8RZM, 18.9RZM położonych w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 7) 9.1RN położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100lat (10%) ;
- 8) 9.1RN położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100lat (1%);
- 9) 12.1MNW, 12.1KR położonych w granicach zespołu dworskiego w Łańcuchowie wpisanego do rejestru zabytków pod Nr A/594;
- 10) 12.1MNW, 12.1KR, 18.5RNR, 18.6RNR w których znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) 13.1KK położonego się w granicach terenu zamkniętego.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym §13.

1. W granicach opracowania planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:
 - 1) minimalna powierzchnia działek, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN i MN-U - 1000 m² z zastrzeżeniem, iż dla terenu oznaczanego symbolem 12.1MNW 1500 m²,
 - b) U - 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN i MN-U – 18,0 m,
 - b) U – 16,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;
3. Dla terenów pozostałych przeznaczeń dopuszcza się wyznaczenie działek o wielkościach niezbędnych dla ich realizacji: powierzchni min. 2 m² i szerokości frontu min. 1,0 m.
4. Warunki, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, a także terenów oznaczonych symbolami RN, RNR, RNL, RZM, WS a dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu; ustala się możliwość tworzenia działek będących wielokrotnością działek, o których mowa w ust. 2.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy**
§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), a także w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) dla których przy realizacji zagospodarowania dopuszczonego na podstawie ustaleń niniejszej uchwały obowiązuje uwzględnienie zakazów, nakazów i uzyskanie wymaganych pozwoleń dotyczących zagospodarowania tych obszarów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a także zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podnoszenie (nawożenie mas ziemnych), za wyjątkiem przypadku realizacji obiektów budownictwa wodnego i urządzeń wodnych;
 - 2) w strefie sanitarnej ochrony w odległości:
 - a) mniejszej niż 50,0 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków korzystających z wody,
 - b) powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, a dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
 - 3) 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 przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym z uwzględnieniem strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia (nie wskazanej rysunkiem planu) oraz uwzględnieniem, przy zastrzeżeniu pkt 5, wskazanych rysunkami planu pasów technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 4) w pasach technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej oraz w strefie kontrolowanej infrastruktury gazowej ustala się:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej i gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzenia drzew i krzewów,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
 - 5) w przypadku likwidacji napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej, ustalenia dotyczące wskazanych na rysunkach planów pasów technologicznych nie obowiązują;
 - 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dla terenu oznaczonego symbolem 12.1MNW położonego w rejonie lotniska Lublin, w zagospodarowaniu należy uwzględnić powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych i naturalnych wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zwolnienie z ograniczeń wysokości w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa

statków powietrznych jest możliwe po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego dla terenów oznaczonych symbolami 8.2KDD, 8.1ZPN, 13.1KK obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
2. Ustala się zakaz zabudowy dla:
 - 1) budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii, w rozumieniu definicji tych zakładów według przepisów o ochronie środowiska, spalarni zwłok i spalarni odpadów medycznych i komunalnych i niebezpiecznych;
 - 2) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - 3) terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę, z uwzględnieniem wyjątków ustalonych dla poszczególnych terenów w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach Rozdziału 3 uchwały ustala się poprzez:
 - 1) teren drogi lokalnej w kategorii drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej przebiegającej poza granicami planu;
 - 2) tereny dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDD, przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg gminnych przebiegających poza granicami planu;
 - 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, znajdujące się w granicach opracowania planu, oznaczone symbolami KR.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych;
 - 2) rozbudowę 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;
 - 3) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 5) zakaz lokalizacji w pasach drogowych dróg obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 4.
3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale

pod drogi.

§16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1) minimalne wskaźniki miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) budynków z funkcją agroturystyczną 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny,
 - c) budynków handlowych, biur 1 miejsca na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, powierzchni użytkowej lokali biurowych z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych i 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
 - d) dla budynków przychodni, gabinetów lekarskich – 2 miejsca na 1 gabinet,
 - e) budynków gastronomicznych 1 miejsca postojowego na każde 5 miejsc konsumpcji,
 - f) pompowni wody 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce,
 - g) oczyszczalni ścieków 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce;
 - 2) minimalne wskaźniki miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) 1 miejsce na 1 budynek wyszczególnionych w pkt 1 lit c-g w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 100 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 miejsce na 6 pokoi gościnnych w w budynkach z funkcją agroturystyczną,
 - c) na terenie parkingu oznaczonym symbolem 16.1KOP w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe i nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych w formie:
 - 1) niezadaszonych miejsc postojowych;
 - 2) garaży z kondygnacjami podziemnymi lub nadziemnymi wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
3. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
4. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:
 - 1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach objętych planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarach planu zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu na terenach drogi głównej, drogi lokalnej i dróg dojazdowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych

terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;
- 6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarami opracowania planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania; dla terenów nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu jej wybudowania dopuszcza się zaopatrzenie budynków w wodę z ujęć indywidualnych;
- 3) 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;
- 4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dla terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwodnieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) z utwardzonych powierzchni parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wody opadowe muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez

rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

5) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 12.1MNW dopuszcza się zasilanie w energię słoneczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych wyłącznie w sposób niezakłócający ekspozycji obiektów i obszarów zabytkowych oraz nie wpływający negatywnie na zachowanie ich wartości widokowo-przestrzennych;
- 4) 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 niniejszą uchwałą;
- 5) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.

6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie 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.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;
- 2) 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;
- 3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych,
- 2) docelowa gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 3) minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm;

10. Ustala się zasady dotyczące systemu melioracji wodnych polegające na:

- 1) dopuszczeniu prowadzenia robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach, w tym także nie wskazanych na rysunkach planu, a znajdujących się w terenach objętych niniejszym planem, w zakresie niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania, a wszelkie działania wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie tych urządzeń i cieków wodnych oraz roboty związane z przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązku przebudowy sieci drenarskiej w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zabudowy lub zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w granicach obszarów objętych planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§19.

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

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

§ 20.

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

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MNW;
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MN – U;
- 3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 4) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem UK;
- 5) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem KOP;
- 6) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
- 7) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 2.1KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) kategorię drogi – droga gminna w klasie „D”;
 - 3) szerokość pasa drogowego - 3,5 m wraz ze ścięciami w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);.
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 2.1RNL,

ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne;
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
 - 5) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 7) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - c) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
 - 8) dla dopuszczonej pkt 7 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami §11 ust. 5;
 - 9) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 2.1RZM, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) linię zabudowy nieprzekraczalną - 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi dojazdowej w

- kategorię drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 10) obsługę komunikacyjną terenu z dróg dojazdowych w kategorii gminnych oznaczonych symbolami KDD (znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), w tym z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 2.1KDD.

§22.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 8.2KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) kategorię drogi – droga gminna w klasie „D”;
 - 3) szerokość pasa drogowego – zmienna od 10,0 m do 14,8 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 13.1KK, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej i szynowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren drogowej komunikacji wewnętrznej;
 - 3) wyklucza się tereny komunikacji kolei linowej;
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budynków, budowli przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz służących do obsługi przewozu osób i rzeczy;
 - 5) parametry techniczno użytkowe terenu komunikacji kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej realizowanej jako kontynuacja terenu drogi dojazdowej ozn. symbolem 8.2KDD ustala się minimalną szerokość 5,0 m i wymaga się zastosowania rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
 - 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)
 - b) w granicach terenu zamkniętego.
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 8.1ZPN, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej niskiej;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,8,
 - b) wysokość budowli nie może przekraczać 15,0 m;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

§23.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 9.1UK, ustala się
 - 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren sportu i rekreacji;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) linię zabudowy nieprzekraczalną - 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi zbiorczej w kategorii powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 9.1IWP, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren pompownia wody;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) linię zabudowy nieprzekraczalną – nie ustala się;
 - 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik

Chelń – Zamość),

b) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 9.1RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie możliwości realizacji stawów, zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 7) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chelń – Zamość);
 - b) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w korytarzu ekologicznym Polesie – Rostocze KpdC-2C,
 - d) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%),
 - e) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%).

4. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 9.2RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
- 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 5) linię zabudowy nieprzekraczalną – nie ustala się;
- 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chelń – Zamość),
 - b) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

- 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).

§24.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 10.3KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) kategorię drogi – droga gminna w klasie „D”;
 - 3) szerokość pasa drogowego - 2,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 10.1RNR, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - d) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
 - 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 10.3RZM, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) linię zabudowy nieprzekraczalną - 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
- a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust.1 pkt 4;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 10.3KDD.

4. §25.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 12.1MNW, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,3,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,45,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,6,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,15;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m, przy czym realizacja zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z czego druga może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 25° do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
 - c) nakaz tradycyjnego kształtowania zabudowy mieszkaniowej poprzez sytuowanie od

strony dróg wyłącznie budynków mieszkalnych (jako frontowych), a budynki gospodarcze, garażowe mają stanowić zabudowę wewnętrzną (uzupełniającą);

- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z zastrzeżeniem lit b):
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) wymienione w lit. a powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 5) linię zabudowy nieprzekraczalną – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) z położenia w obszarze Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza”,
 - c) z położenia w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - d) z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworskiego w Łańcuchowanie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/594, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 pkt 1 lit a,
 - e) z lokalizacji stanowiska archeologicznego, figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków zawarte w §10 ust. 1 pkt 1 lit c,
 - f) z zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem) bezpośrednio oraz za pośrednictwem drogi komunikacji wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu 12.1KR.
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 12.1KR, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) z położenia w obszarze Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza”,
 - c) z położenia w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - d) z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworskiego w Łańcuchowanie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/594, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 pkt 1 lit a,
 - e) z lokalizacji stanowiska archeologicznego, figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków zawarte w §10 ust. 1 pkt 1 lit d.

§26.

1. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 6 symbolami 16.4KDD i 16.5KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych
 - 2) kategorię dróg – drogi gminne w klasie „D”;;
 - 3) szerokość pasa drogowego dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) 16.4KDD - 10,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań o kształcie i szerokości zmiennej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 16.5KDD - zmienna od 2,0 m do 4,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 6 symbolem 16.2RNR, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit c;
 - 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - d) dojazdów i dróg do terenów rolniczych;
 - 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 6 symbolem 16.2RNL, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk;
 - 2) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem

- pkt 6 lit b;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - c) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa;
 - 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami §11 ust. 5;
 - 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
4. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 6 symbolami 16.4RZM i 16.5RZM, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) linię zabudowy nieprzekraczalną dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 16.4RZM - 10,0 m od pasów drogowych terenów dróg dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 16.5RZM - 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, 5,0 m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych (rów), zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;

- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 16.4RZM z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 16.4KDD oraz z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 16.5KDD,
 - b) 16.5RZM z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 16.4KDD.
5. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 16.1WS, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, z w tym pomostów, urządzeń melioracyjnych i obiektów mostowych;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynne 0,9;
 - 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

§27.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 16.1MN-U ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) teren usług handlu,
 - c) teren usług rzemieślniczych,
 - d) teren usług turystyki,
 - e) teren usług gastronomii,
 - f) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - g) teren usług biurowych
 - 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren kultu religijnego,
 - h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - i) teren usług administracji;
 - 3) przeznaczenie, o których mowa w pkt 1 może być realizowane oddzielnie lub łącznie;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4;

- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°;
 - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych – 400 m²;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 17,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi głównej w kategorii wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 8) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m;
 - 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi głównej kategorii wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG (znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 16.2KR, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości mniejszej niż 50,0 m.
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 16.1KOP ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren parkingowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami 35 m²;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3,0 m;
 - 6) linię zabudowy nieprzekraczalną - nie ustala się;

- 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16 ust. 1 pkt 2 lit c;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości mniejszej niż 50,0 m,
 - c) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m;
 - 10) obsługę komunikacyjną z drogi głównej w kategorii wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem) oraz z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).
4. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 16.3RNR, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) dojazdów do terenów rolniczych;
 - 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości mniejszej niż 50,0 m,
 - c) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m,
 - d) wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 1 pkt 4;

§28.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 18.2U ustala

się:

- 1) przeznaczenie: teren usług:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług biurowych;
 - 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren kultu religijnego,
 - e) teren usług administracji,
 - a) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 2,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m;
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) linię zabudowy nieprzekraczalną – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi dojazdowej w kategorii drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 8 symbolami 18.6RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
- 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) linię zabudowy nieprzekraczalną – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi dojazdowej w kategorii drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).

§ 29.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 9 symbolem 18.6KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej
 - 2) kategorię drogi – droga gminna w klasie „D”;
 - 3) szerokość pasa drogowego - 3,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej w kategorii gminnej z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) z położenia w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 9 symbolem 18.4RNR, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
- 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) z położenia w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) z położenia w korytarzu ekologicznym Polesie – Rostocze KpdC-2C,
 - d) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 1 pkt 4.
3. Dla terenu objętego planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 9 symbolami 18.7RZM ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 5) linię zabudowy nieprzekraczalną - 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań

- zawartych w §16;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDD (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 18.6KDD.

§30.

Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 10 symbolem 18.4KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m wraz ze ścięciem w obrębie włączenia do drogi publicznej. poszerzenie o kształcie i szerokości zmiennej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) z położenia w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - c) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 1 pkt 4.

§31.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 11 symbolem 18.1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „L”;
- 3) szerokość pasa drogowego - 4,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej w kategorii powiatowej z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 11 symbolami 18.5KR i 18.6KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 18.5KR – zmienna do 5,0 m wraz ze ścięciem w obrębie włączenia do skrzyżowania o kształcie i szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 18.6KR – zmienna do 5,0 mm zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 11 symbolami 18.5RNR 18.6RNR, ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;
 - 7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) z położenia terenów w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) z lokalizacji w terenach stanowisk archeologicznych,
 - d) ze wskazanego rysunkiem planu w terenie oznaczonym symbolem 18.6RNR pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 1 pkt 4.
4. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 11 symbolami 18.8RZM i 18.9RZM ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

- b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 5) linię zabudowy nieprzekraczalną dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 18.8RZM – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 18.9RZM - 8,0 m od pasa drogowego terenu drogi lokalnej w kategorii drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §16;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów oznaczanych symbolami:
 - a) 18.8RZM - z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 18.1KDL, za pośrednictwem terenów drogi komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolem 18.5KR i 18.6KR połączonych drogą gminną zlokalizowaną na terenie gminy sąsiedniej (gm. Puchaczów);
 - b) 18.9RZM z drogi lokalnej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 18.1KDL.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§32.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

§33.

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

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy
Milejów – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik Nr 12
do Uchwały Nr
Rady Gminy Milejów
z dnia roku

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY Milejów**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów**

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy
Milejów – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik Nr 13
do Uchwały Nr
Rady Gminy Milejów
z dnia roku

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

Przewodniczący Rady

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy
Milejów – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr
Rady Gminy Milejów
z dnia roku

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)**

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Milejów z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów

1. Wstęp

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr XLVI/269/2022 Rady Gminy Milejów z dnia 8 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów.

Na obszarach objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm. Sporządzony plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 ustawy zmieniającej do spraw opracowania i uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Granice planu obejmują głównie wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów w ramach kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych.

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

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

Rysunki planu zostały opracowane w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 12. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. §7 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest wytyczenie zasad zagospodarowania dla nowych terenów inwestycyjnych.

Zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w dokumencie studium w zarówno w układzie osadniczym ośrodka gminnego oznaczonych symbolem A1, jak i B, C, i D w ramach których zgodnie z ustalonymi zasadami wyznaczono:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
- tereny usług;
- teren usług kultury i rozrywki;
- tereny dróg publicznych;
- tereny komunikacji dróg wewnętrznych;
- teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- teren parkingu;
- teren pompowni wody;
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- tereny gruntów ornych i upraw;
- tereny łąk i pastwisk;
- tereny zabudowy zagrodowej;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- teren zieleni urządzonej niskiej. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

Z elementów składających się natomiast na całość ustaleń zawartych w planie można wskazać m.in. takie elementy jak:

- wyznaczenie docelowych obszarów zgodnie z załącznikami graficznymi,
- ochronę ukształtowanych, zasadniczych elementów układu urbanistycznego,
- regulacji zasad zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględniających również jej dotychczasowy sposób funkcjonowania,
- ochronę dziedzictwa kulturowego,
- ochronę obszarów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody,
- zapewnienie terenów umożliwiających właściwe kształtowanie elementów układu komunikacyjnego integrującego ruch samochodowy, pieszy i rowerowy, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb parkingowych i ich racjonalnego usytuowania,
- zakaz zabudowy w terenach rolnictwa,
- parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do charakteru terenu i otoczenia.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym

urbanistyki i architektury i wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Tym samym w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, które zostały określone poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, spójnego z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz zachowanie i ochronę terenów aktywnych przyrodniczo.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy 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. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

3) Wymagania ochrony środowiska w tym , w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż część obszarów położonych jest w obszarze Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”, w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie. Dodatkowo zidentyfikowano również Pomniki Przyrody wpisane do rejestru pomników przyrody. Powyższe formy ochrony przyrody objęte są ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których w ramach ochrony obowiązują nakazy i zakazy wynikające z aktów ustanawiających te formy ochrony. Ponadto obszary objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), których ochrona polega na uwzględnieniu zakazów i nakazów ustalonych przepisami odrębnymi. Plan miejscowy w §14 zawiera informację o granicach i sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa. W granicach objętych planem nie ustanowiono ochrony złóż kopalin, z uwagi na brak takich uwarunkowań. Gmina Milejów nie jest zobligowana do opracowania i przyjęcia miejskiego planu adaptacji.

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

Plan miejscowy w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarach objętych planem miejscowym zidentyfikowano zespół dworsko parkowy wpisany do rejestru zabytków, obszar stanowiący zabytek nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisany do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Nie występują natomiast w granicach obszarów objętych planem tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan w swoich granicach nie obejmuje stref zamieszkania, stref ruchu, ani dróg publicznych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w §16, a odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków i obiektów, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został sporządzany. Jednak zawarte w Rozdziale 3 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców do jego odwiedzania, rzutując na zwiększenie obrotów lokali usługowych. Ponadto zapisy planu zapewnią docelowo poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości. Walory ekonomiczne przestrzeni wyrażone są również poprzez wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, którymi będzie infrastruktura drogowa i techniczna. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące mienie prywatne. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych i infrastrukturę techniczną. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu występują ustanowione tereny kolejowe zamknięte związane z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk, odcinek Świdnik - Jaszczów, w ramach której obowiązują przepisy decyzji ustanawiającej tereny zamknięte.

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a także określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby interesu publicznego.

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

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

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

Dotychczas wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie wykładany jest do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. W trakcie trwania wyłożenia wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dotychczas 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 zostaje zapewniona

możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

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

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

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Wymóg ten został spełniony poprzez ograniczenie możliwości zabudowy (tereny RN, RNR), poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przez zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii, w rozumieniu definicji tych zakładów według przepisów o ochronie środowiska, spopieliarni zwłok i spalarni odpadów medycznych i komunalnych, weterynaryjnych i niebezpiecznych oraz poprzez zakaz dotyczący zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Wymóg ten w planie miejscowym został spełniany poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm., funkcjonujący jako prawna wszelkich działań inwestycyjnych.

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę planowaną inwestycję. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Plan wyznacza nowe tereny budowlane, zgodnie z zasadą

zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie ich w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W trakcie przygotowania projektu ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie poddana zostanie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na każdym istotnym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

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

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowanych i istniejących, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez 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 – nie dotyczy;
- 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

W związku z art. 32 ust. 1 w 2017 r. wykonano opracowanie w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium oraz wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/191/17 Rady Gminy Milejów z dnia 29 listopada 2017 r. Wyniki analizy nie stoją w sprzeczności z oceną stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów i wskazują potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy związane z dochodami.

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

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

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

7. Przebieg procedury planistycznej

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie

przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury, w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Milejów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Pozyskano natomiast uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łęcznej.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień do przedmiotowego dokumentu, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został obecnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowana zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu 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.