

**UCHWAŁA NR XXIX/143/26
RADY GMINY MILEJÓW**

z dnia 29 września 2026 r.

**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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ustawy ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr II/12/24 Rady Gminy Milejów z dnia 28 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów, zmienionej uchwałą Nr XXVI/118/26 Rady Gminy Milejów z dnia 30 czerwca 2026 roku, 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 w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 8 do niniejszej uchwały.

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 łącznej powierzchni 13,5222 ha.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 8 stanowiące rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 9 – 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;
- 3) Załącznik Nr 10 – 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) Nadwieprzański Park Krajobrazowy;
- 5) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) korytarz ekologiczny Roztocze - Polesie KPdC-2C;
- 7) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 8) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%);
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);
- 11) w strefie z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego,
- 12) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 13) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ilekcioć 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, 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;
- 8) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez ich przekraczania; nieprzekraczalna 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;

10) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;

11) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny, o którym mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami lub w przepisach je zastępujących;

12) 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) określone w oparciu o przepisy odrębne;

13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;

14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

15) 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;

16) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

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

18) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie, znaki informacyjne i inne).

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 planemPrzeznaczenie 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) U – teren usług;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 7) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) RNR- tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 9) RNL- teren łąk i pastwisk;
- 10) RZM- tereny zabudowy zagrodowej.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ład 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, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi tych terenów jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
- 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- 7) lokalizowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi;
- 9) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 10) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 9), 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 11;
- 11) 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;
- 12) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 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 20% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
- 15) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 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) 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;

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

19) 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 obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:

a) MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MWW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) dla terenów nie wymienionych pkt 3 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się 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 uciążliwość 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) odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 oznaczonych symbolami:

1) 11.1MNW, 11.1RNL położnych w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, dla których obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;

2) 3.1MNW, 4.1KR, 4.1RN, 4.1RZM położnych w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, dla których obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. Ustala się ochronę obszarów:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) w zasięgu którego zlokalizowane są tereny oznaczone symbolami: 8.1RN, 8.1RNR, 8.1RZM, 8.2RZM, 14.1RN, 14.1RZM, 17.1MWW, 17.1U, 17.1KDL, 17.1KDD, 17.2KDD, 17.1RN, 17.1RNR, 17.1RZM, 17.2RZM, 17.3RZM;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), w zasięgu którego zlokalizowane są tereny oznaczone symbolami 3.1MNW, 4.1KR, 4.1RN, 4.1RZM, 11.1MNW, 11.1RNL;

3) na obszarach Głównych Zbiorników Wód Podziemny, o których mowa w pkt 1 i 2 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 Polesie – Roztocze KpdC-2C w terenach oznaczonych symbolami 3.1MNW, 4.1KR, 4.1RNR, 4.1RZM, 11.1MNW, 11.1RNL 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 zieleni;

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;

3) dopuszczenie uwzględnienia elementu detalu urbanistycznego podnoszącego jakość użytkową, estetyczną i przestrzenną.

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. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, 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 tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD.

3. Ustala się dla terenów o których mowa w ust. 2 obowiązek:

1) zapewnienia ogólnodostępności;

2) zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, w tym m.in. 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;

3) wkomponowania w sposób harmonijny i logiczny w zagospodarowanie przestrzeni publicznej części nadziemnych infrastruktury technicznej;

4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.

4. 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 których obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały:

- 1) Nadwieprzański Park Krajobrazowy, o którym mowa w §8 ust 2 pkt 1;
- 2) granica otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, o której mowa w §8 ust 2 pkt 2;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), o którym mowa w §8 ust 3 pkt 1;
- 4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość), o których mowa w §8 ust 3 pkt 2;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) oraz raz na 100 lat (1%) położony w terenach oznaczonych symbolami 11.1MNW, 11.1RNL;
- 6) grunty rolne stanowiące tereny oznaczone symbolami RN, RNR, RNL .

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W granicach 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:

- 1) minimalna powierzchnia działek, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW - 1000 m²,
 - b) U - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW – 18,0 m,
 - b) U – 16,0 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;
- 4) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem MWW, gdyż obszar objęty planem w odniesieniu do tego przeznaczenia dotyczy jednego terenu;
- 5) dla terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wyznaczenie działek o wielkościach niezbędnych dla ich realizacji tj.: powierzchni min. 2 m² i szerokości frontu min. 1,0 m.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami RN, RNR, RNL, RZM mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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) dla terenów oznaczonych symbolami 11.1MNW, 11.1RNL położonych 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%), 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) 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, przy zastrzeżeniu pkt 4, wskazanych rysunkami planu pasów technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej; przy lokalizacji zabudowy, jako strefy wolnej od zabudowy w odniesieniu do urządzeń elektroenergetycznych pas technologiczny wynosi dla:

- a) linii napowietrznej SN 15kV – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii na obie strony),
- b) linii napowietrznej nN 0,4kV – 5,0 m (po 2,5 m od osi linii na obie strony),
- c) linii kablowej SN 15kV – 2,0 m (po 1,0 m od osi linii na obie strony),
- d) linii kablowej nN 0,4 kV – 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony);

3) w pasach technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej, o których mowa w pkt 2 i w strefie kontrolowanej sieci gazowej (nie wskazanej rysunkami planu):

- a) możliwość lokalizowania 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;

4) w przypadku likwidacji napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej, ustalenia dotyczące wskazanych na rysunkach planów pasów technologicznych nie obowiązują;

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

6) dla terenów oznaczonych symbolami 4.1RN i 4.1RZM, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie czynnej linii kolejowej, w strefie z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego:

- a) sytuowanie zadrzewienia, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych itp. zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących mieć negatywny wpływ na podtorze kolejowe,
- c) wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie tych terenów w odległości od 4,0 do 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych,

d) należy uwzględnić zagrożenia i uciążliwości związane z jej eksploatacją tj.: wstrząsy i wibracje, iskrzenie, skażenie terenu np. przez rozszechnienia taboru, hałas.

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, weterynaryjnych 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 niniejszej uchwały ustala się poprzez:

1) teren drogi głównej zlokalizowanej poza granicami planu;

2) tereny dróg lokalnych i dojazdowych zlokalizowane poza granicami planu;

3) teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, przeznaczony pod poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu;

4) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDD, przeznaczone pod poszerzenia pasów drogowych dróg gminnych przebiegających poza granicami planu;

5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 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 inżynierskiego 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 minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla:

1) budynków mieszkalnych 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, oraz 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 8 stanowisk;

3) budynku usługowego, o którym mowa w §21 ust. 13, 1 miejsce do parkowania przeznaczone wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

1) niezadaszonych miejsc postojowych;

2) garaży wolnostojących;

3) garaży z kondygnacjami podziemnymi lub nadziemnymi wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

3. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2.

4. W przypadkach nieokreślonych w ust.1 ilości miejsc do parkowania należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 budynek.

5. Wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków, przy czym w przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach budowlanych, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc do parkowania dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonych w ust.1 bądź utrzymanie miejsc do parkowania w ilości dotychczasowej.

6. Wymagane wskaźniki miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 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 zbiorczej, 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 sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarami opracowania planu, poprzez przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych;

2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

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 sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;

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

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) do sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej poza obszarem planu oraz na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;

2) z utwardzonych powierzchni, lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsącanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

4) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:

1) zasilanie w energię elektryczną z 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;

3) 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;

4) 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 sieci gazowej przebiegającej poza granicami planu oraz ze zbiorników gazu;
- 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.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach ustalonych w planie, z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej.

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) 30%, - dla terenu oznaczonego symbolem MWW;
- 3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 4) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
- 5) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 3.1MNW, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) wskaźniki zagospodarowania:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5,

c) maksymalna intensywność zabudowy 0,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,6,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,

b) geometria dachu: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;

4) 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;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 4.1KR ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 4.1RN ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;

3) zakaz przekształcania łąk i pastwisk na grunty orne;

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,

c) urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa;

7) dla dopuszczone pkt 6 lit. a 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) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 90% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35 m²,
- c) wysokość zabudowy do 6,0 m,
- d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

4. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 4.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) wskaźniki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
- 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;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż:

- wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

- dopuszcza się zwiększenie do 20,0 m wysokości dla budynków i budowli rolniczych, których uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,

b) geometria dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, łączących wymienione funkcje dopuszcza się również dachy łukowe;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii gminnej) za pośrednictwem działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 253 stanowiącej drogę, znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, a następnie poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4.1KR.

5. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 8.1RN ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;

3) zakaz przekształcania łąk i pastwisk na grunty orne;

4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;

5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz zabudowy nie dotyczy:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
- b) urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
- c) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa.

6. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 8.1RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - c) dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

7. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym Nr 3 symbolami 8.1RZM, 8.2RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
 - 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;
- 3) 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: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, łączących wymienione funkcje dopuszcza się również dachy łukowe;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 8.1RZM i 8.2RZM – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 8.1RZM i 8.2RZM z drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

8. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 11.1MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
 - b) geometria dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem, iż 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) nieprzekraczalną linię zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oraz od granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią raz na 100 lat (1%) zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem, iż w miejscu, które nie zostało zwymiarowane na rysunku planu należy wartość ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;

6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami granicami obszaru objętego miejscowym planem.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 11.1RNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit b;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń melioracji wodnych,
 - b) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - c) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa.

10. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 14.1RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;
- 3) zakaz przekształcania łąk i pastwisk na grunty orne;
- 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) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
 - d) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa.

11. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 14.1RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż:

- wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

- dopuszcza się zwiększenie do 20,0 m wysokości dla budynków i budowli rolniczych, których uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,

b) geometria dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, łączących wymienione funkcje dopuszcza się również dachy łukowe;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej sąsiadującej z pasem drogowym drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

12. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 6 symbolem 17.1MWW, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) wskaźniki zagospodarowania:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,8,

c) maksymalna intensywność zabudowy 3,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 7,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 4,0 m od drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną z drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej) za pośrednictwem dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

13. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 17.1U ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren usług gastronomii;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług turystyki,

d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) teren usług nauki,

f) teren usług edukacji,

- g) teren usług sportu i rekreacji.
 - h) teren usług kultury i rozrywki,
 - i) teren kultu religijnego,
 - j) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - k) teren usług biurowych i administracji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,30,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
 - b) geometria dachu: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 10° do 45°;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy – w linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.
14. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 17.1KDL, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – zmienna od 1,9 do 3,4 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej (w kategorii gminnej) z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.
15. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym Nr 8 symbolami 17.1KDD, 17.2KDD, ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
 - 2) szerokości pasów drogowych terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 17.1KDD - zmienna od 3,2 m do 4,7 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,
 - b) 17.2KDD - zmienna od 0,5 m do 2,8 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.
16. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 17.1RN, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;
 - 3) zakaz przekształcania łąk i pastwisk na grunty orne;
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
 - b) dojść i dojazdów do terenów rolnictwa.

17. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 17.1RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
 - b) dojazdów i dojazdów do terenów rolnictwa.

18. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym Nr 8 symbolami 17.1RZM, 17.2RZM, 17.3RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) 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;
- 3) 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: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, łączących wymienione funkcje dopuszcza się również dachy łukowe;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 17.1RZM- 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym terenu drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - b) 17.2RZM, 17.3RZM – odpowiednio po 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym terenów dróg dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 17.1RZM - z drogi lokalnej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 17.1KDL,
 - b) 17.2RZM - z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 17.1KDD,
 - c) 17.1RZM - z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 17.2KDD.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

§ 34.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Marek Stańczak

