UCHWAŁA NR XXIX/144/26
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 III/21/24 Rady Gminy Milejów z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów, zmienionej uchwałą Nr XXVI/119/26 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 powierzchni 4,6620 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) obowiązująca linia zabudowy;

5) Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Środkowego Wieprza" (PLH060005);

6) Nadwieprzański Park Krajobrazowy;

7) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

8) korytarz ekologiczny Roztocze – Polesie KPdC-2C;

9) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

10) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);

11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat);

12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat);

13) stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;

14) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości mniejszej niż 50,0 m;

15) strefa z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego;

16) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

17) pas technologiczny projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

18) wymiarowanie odległości w metrach.

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

§ 5.

1. Ilekroć 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 §1uchwały;

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 lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przepisach odrębnych - 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 lub dwóch klas z dozwolonych poziomów;

8) przeznaczeniu wykluczanym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;

9) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym nie dotyczy ona podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2,0 m, dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1,0 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;

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; 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;

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

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

13) 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;

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

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

16) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych (istniejących i projektowanej), 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;

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

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

19) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, oświetlenie, meble miejskie, 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 rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) UK-UB –teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) KDD – tereny dróg dojazdowych;

4) RNR- tereny gruntów ornych oraz upraw;

5) RNL – teren łąk i pastwisk;

6) RZM- tereny zabudowy zagrodowej.

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 tych terenów jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojść 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 obowiązującej oraz 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 lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;

9) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem 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 m^2;

15) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem 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 wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu;

18) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych;

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 przeznaczonych pod zabudowę 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 dojściami 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 odrębnych, zezwala się na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia:

a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,

b) 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 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) 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 odsiąków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe.

2. Ustala się zasady ochrony przyrody dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 11.1 RNL, 11.1RZM położonego w obszarze Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza", obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;

2) 11.1RNL, 11.1RZM położonego w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowymobowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;

3) 16.1UK-UB, 18.1RNR, 18.1RZM położnych w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

3. Ustala się ochronę obszarów:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) w zasięgu którego zlokalizowane są tereny oznaczone symbolami: 8.1KDD, 8.1RZM, 8.1RNR, 8.2RZM, 16.1MN, 16.1RZM, 16.1UK-UB, 20.1RZM;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), w zasięgu których zlokalizowane są tereny oznaczone symbolami 11.1RNL, 11.1RZM, 18.1RNR, 18.1RZM;

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 Roztocze - Polesie KPdC-2Cw terenach oznaczonych symbolami 11.1RNL, 11.1RZM, 18.1RNR, 18.1RZM 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 zieleń;

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. W granicach planu w terenie oznaczonym symbolem 20.1RZM znajduje się stanowiska archeologiczne AZP 78-84/97-23 figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym prowadzenie w obrębie tego stanowiska prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.

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:

a) teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony symbolem UK-UB;

b) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD.

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

1) zapewnienia ogólnodostępności;

2) zapewnienia dostępność 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 m.in. rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, likwidację progów wysokościowych, odpowiednią lokalizację miejsc do parkowania 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 maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

1) słupów oświetlenia ulicznego – 10,0 m,

2) 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) Natury 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza, o której mowa w §8 ust. 2 pkt 1;

2) Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;

3) otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, o której mowa w §8 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały;

4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), o którym mowa w §8 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;;

5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość), o którym mowa w §8 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały;

6) stanowiska archeologicznego figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §10 ust. 1 niniejszej uchwały;

7) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10lat (10%) oraz raz na 100 lat (1%), w którym położony jest teren oznaczony symbolem 11.1RZM;

8) strefy sanitarnej w odległościach do 50,0 m od granic cmentarza czynnego, w której zlokalizowany jest teren oznaczony symbolem 16.1UK-UB;

9) gruntów rolnych stanowiących tereny oznaczone symbolami 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) dla terenuoznaczonego symbolem MN:

a) minimalna powierzchnia działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - 1000 m^2,

- bliźniaczej - 800 m^2

b) minimalna szerokość frontu:

- wolnostojącej - 18,0 m,

- bliźniaczej – 16,0 m^2

c) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;

2) dla terenu oznaczonego symbolem UK-UB nie ustala się zasad i warunki scalania i podziałów nieruchomości gdyż obszar objęty planem w odniesieniu do tego przeznaczenia dotyczy jednego terenu obejmującego jedna działkę;

3) dla terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wyznaczenie działek o wielkościach niezbędnych dla ich realizacji tj.: powierzchni min. 2 m^2 i szerokości frontu min. 1,0 m.

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

4. W przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu.

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) 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 3, wskazanych rysunkami planu pasów technologicznych istniejącej i projektowanej napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej; przy lokalizacji zabudowy, jako strefy wolnej od zabudowy w odniesieniu do urządzeń elektroenergetycznych pas technologiczny wynosi dla:

a) istniejących i projektowanych linii napowietrznych:

- SN 15kV – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii na obie strony),

- nN 0,4kV – 5,0 m (po 2,5 m od osi linii na obie strony),

b) istniejących i projektowanych linii kablowych:

- SN 15kV – 2,0 m (po 1,0 m od osi linii na obie strony),

- nN 0,4 kV – 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony),

c) projektowanych linii napowietrznych WN – 40,0 m (po 20,0 m od osi linii na obie strony);

2) w pasach technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej oraz w strefie kontrolowanej infrastruktury gazowej średniego ciśnienia nie wskazanej rysunkiem planu ustala się:

a) 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;

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

4) nakaz zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych oraz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie wód powierzchniowych i urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;

5) obowiązek, w terenach przeznaczonych na cele nierolnicze przed realizacją inwestycji, dokonania likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu istniejących urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w strefie sanitarnej ochrony, wskazanej rysunkiem planu, w odległościach do 50,0 m od granic cmentarza czynnego dla terenu oznaczony symbolem 16.1UK-UB zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

7) 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 terenów oznaczonych symbolami 11.1RNL i 11.1RZM, 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. Ustala się zakaz zabudowy dla:

2) 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, spopielarni zwłok i spalarni odpadów medycznych, weterynaryjnych, komunalnych i niebezpiecznych;

3) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;

4) 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) tereny dróg lokalnych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) tereny dróg dojazdowych zlokalizowanych poza granicami planu;

3) tereny dróg dojazdowych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDD, przeznaczonych pod poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu.

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 lokalizacjichodników, 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 minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla:

1) budynków mieszkalnych – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

2) budynku usługowego – 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej budynku oraz 2 miejsca do parkowania dla rowerów.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej 1 miejsce na 1 budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 100 m^2.

3. Ustala się realizacje miejsc postojowych w formie:

1) niezadaszonych miejsc postojowych;

2) garaży wolnostojących lub wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

4. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

5. 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.

6. Wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków, przy czym wprzypadku 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.

7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 na każde 10 miejsc do parkowania dla samochodów.

§ 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 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; 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) 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 rozsączanie 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 niniejsza 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 zbiorki odpadów.

7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające nabudowie 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 zaopatrzenie w energię cieplną:

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 zaopatrzeniaw gaz:

1) ze 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 w granicach obszarów objętych planem miejscowym poprzez 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 usług bezpieczeństwa i porządku oraz 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) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem UK-UB;

2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MN;

3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;

4) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółoweZasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 8.1KDD, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego: zmienna do 3,0 m, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 8.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – 10,0 m linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą dojazdowej oraz 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 8.1KDD.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 8.1RNR, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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) dojść i dojazdów do terenów rolnictwa.

4. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 8.2RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą lokalną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

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

5. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 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) dojść i dojazdów do terenów rolnictwa.

6. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 11.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą dojazdową, a od strony północnej w miejscu, które nie zostało zwymiarowane na rysunku planu, jego wartość należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;

5) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

7. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 16.1MN, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) wskaźniki zagospodarowania:

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;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, 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;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):

a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 800 m^2 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;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

8. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 16.1UK-UB ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,

b) geometria dachu: plaski, jednospadowy, dwuspadowy i wielospadowy, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego stopnia jego nachylenia;

4) obowiązującą linię zabudowy – w nawiązaniu do elewacji istniejącego budynku, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym w miejscu, które nie zostało zwymiarowane na rysunku planu, jego wartość należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;

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

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 6 symbolem 16.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą dojazdową, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

10. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 18.1RNR 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 zastrzeżeniempkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,

b) dojść i dojazdów do terenów rolnictwa.

11. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 18.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą lokalną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

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

12. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 20.1KDD, ustala się:

3) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

4) szerokość pasa drogowego - 4,0 m, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z załącznikiem graficznym.

13. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 8 symbolem 20.1RZM, ustala się:

1) przeznaczenie: teren 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 12,0 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 – 6,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 20.1KDD.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

§ 23.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Marek Stańczak