

UCHWAŁA NR XIX/70/25 RADY GMINY MILEJÓW

z dnia 21 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/39/19 Rady Gminy Milejów z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie, zmienionej Uchwałą Nr XIX/69/25 Rady Gminy Milejów z dnia 21.11.2025 r. Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie” 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 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie.”

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 15,1225 ha.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załączniki od Nr 1 do Nr 12 – stanowiące rysunki planu;

2) Załącznik Nr 13 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik Nr 14 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik Nr 15 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Dolina Środkowego Wieprza”;
- 5) Nadwieprzański Park Krajobrazowy;
- 6) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 7) korytarz ekologiczny Roztocze Lubelskie KpdC-2C;
- 8) Ekologiczny System ochrony Przyrody;
- 9) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 10) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość);
- 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%);
- 13) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Lublin;
- 14) stanowisko archeologiczne;
- 15) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 16) elementy wymiarowania rysunku.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach 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 gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysolaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załączniki do uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;

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

8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i nie pozostaje z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego ani przeważać w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem powierzchni określonej w niniejszym punkcie:

a) liczonej łącznie dla form zagospodarowania uwzględniających budynki, składających się na przeznaczenie uzupełniające, którego realizacji dopuszcza się w formie:

- wbudowanej obejmującej maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,
- w formie budynku wolnostojącego o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce budowlanej,

b) dla form zagospodarowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

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

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w przepisach budowlanych;

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

12) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

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

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, 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) Ekologicznym Systemie Ochrony Przyrody - należy przez to rozumieć ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych), a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami niezabudowanymi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);

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

19) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

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

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

- 1) UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
- 2) U – KOP – tereny usług lub teren parkingu;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KOP- teren parkingu;
- 7) IKP – teren pompowni ścieków;
- 8) RN- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) RNR- tereny gruntów ornych i upraw;
- 10) RNL- teren łąk i pastwisk;
- 11) RZM- tereny zabudowy zagrodowej;
- 12) WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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) 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;

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

5) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunkach planu;

6) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu, a także zmianą sposobu użytkowania z zachowaniem przeznaczenia terenu określonego niniejszym planem;

7) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 6, 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 8;

8) 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;

9) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;

10) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;

11) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;

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

13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;

14) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych; ustalenie to nie dotyczy realizacji budynków inwentarskich;

15) 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) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem planu;

18) 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;

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

20) 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) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- a) UEP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów nie wymienionych pkt 2 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;

4) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) 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;

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

7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;

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

9) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;

10) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

11) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RZM w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40 DJP dla danego gospodarstwa rolnego przy czym:

a) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem: ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi,

b) prowadzenie gospodarki rolnej:

- z nakazem gromadzenia gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zakaz niekontrolowanego odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,

- w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązek zastosowania rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,

- zakaz odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe.

2. Ustala się zasady ochrony przyrody dla terenów, o których mowa w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 22.2RNL 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) dla terenu oznaczonego symbolem 22.2RNL położonego w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 3.1UEP, 3.1KDL, 4.2KDL, 4.4KDL, 4.1KOP, 4.3KDL, 4.1RNR, 4.1RNL, 4.1WS, 10.2RZM, 15.5KDL, 15.2IKP, 15.3RZM, 16.1RN, 18.6KDL, 18.4RZM, 18.2RN położonych w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje takie ich zagospodarowanie, które pozwoli utrzymać walory parku krajobrazowego w stanie niepogorszonym.

3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), w zasięgu których zlokalizowane są wszystkie tereny objęte planem, a na obszarach których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.

4. Ustala się ochronę planistyczną w granicach fragmentu korytarza ekologicznego Polesie - Rostocze KpdC-2C w terenach oznaczonych symbolami 4.4KDL, 4.1RNR, 4.1RNL, 4.1WS, 15.2IKP, 18.2RN, 22.2RNL 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.

5. Ustala się ochronę planistyczną w granicach objętych Ekologicznym Systemem Ochrony Przyrody w terenach oznaczonych symbolami 4.4KDL, 4.1RNR, 4.1RNL, 4.1WS polegającą na:

1) zakazie lokalizowania nowych form zabudowy kubaturowej;

2) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do suchych dolin.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.

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

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

§ 10.

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

1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) w granicach planu w terenie oznaczonym symbolem 23.4RNR znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 78-84/25-9 wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmujące:

- 1) teren usług edukacji – szkoła podstawowa oznaczony symbolem UEP;
- 2) teren usług lub teren parkingu oznaczony symbolem U-KOP;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 4) teren parkingu oznaczony symbolem KOP.

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

- 1) zapewnienia ogólnodostępności;
- 2) urządzenia i wyposażenia w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę, nawierzchnie, zieleń, itp.;
- 3) zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do urządzeń i obiektów oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych) poprzez stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, likwidację progów wysokościowych odpowiednią lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) wkomponowania w sposób harmonijny i logiczny w zagospodarowanie przestrzeni publicznej części nadziemnych infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację w terenach dróg publicznych obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, w szczególności wiaty przystankowe, wyjścia, przy zachowaniu pozostałych wymagań określonych w planie.

4. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy odpowiednio zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

5. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3 oraz pkt 1:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) słupów oświetlenia ulicznego – 10,0 m,
 - b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

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

§ 12.

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

2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i ustaleń niniejszej uchwały dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 8.1KDD, 8.2KDD, 8.3KDD, 8.1RZM, 8.1IKP, 8.2RNR, 8.2WS 10.2RZM, 14.3RNR, 16.1RN, 17.1U-KOP, 22.2RNL 23.1KDZ, 23.4RNR, 23.5RZM położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

2) 3.1UEP, 3.1KDL, 4.2KDL, 4.3KDL, 4.1KOP, 4.4KDL, 4.1RNR, 4.1RNL, 4.1WS, 15.5KDL, 15.2IKP, 15.3RZM, 18.6KDL, 18.4RZM, 18.2RN, położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);

3) 22.2RNL położonego w granicach Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza;

4) 22.2RNL położonego w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

5) 3.1UEP, 3.1KDL, 4.2KDL, 4.3 KDL, 4.4KDL, 4.1KOP, 4.1RNR, 4.1RNL, 4.1WS, 10.2RZM, 15.5KDL, 15.2IKP, 15.3RZM, 16.1RN, 18.6KDL, 18.4RZM, 18.2RN położonych w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

6) 22.2RNL położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);

7) 23.4RNR w którym znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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 z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

1) minimalna powierzchnia działek, dla terenów oznaczonych symbolami:

a) U-KOP - 1000 m²,

b) UEP - 1000 m²,

c) KOP – 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:

a) U- KOP – 16,0 m,

b) UEP – 16,0 m,

c) KOP – 10 m;

3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°.

3. Dla terenów pozostałych przeznaczeń dopuszcza się wyznaczenie działek o wielkościach niezbędnych dla ich realizacji: powierzchni min. 2 m² i szerokości frontu min. 1,0 m.

4. Warunki, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, a także terenów oznaczonych symbolami RN, RNR, RNL, RZM, WS, L dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), a także w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) dla których przy realizacji zagospodarowania dopuszczonego na podstawie ustaleń niniejszej uchwały obowiązuje uwzględnienie zakazów, nakazów i uzyskanie wymaganych pozwoleń dotyczących zagospodarowania tych obszarów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a także zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podnoszenie (nawożenie mas ziemnych), za wyjątkiem przypadku realizacji obiektów budownictwa wodnego i urządzeń wodnych;

2) 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 konieczności, z zastrzeżeniem pkt 4, uwzględnienia wskazanych rysunkiem planu pasów technologicznych napowietrznych infrastruktury elektroenergetycznej oraz stref kontrolowanych gazociągu;

3) 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;

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

5) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie wód powierzchniowych i urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;

6) należy uwzględnić powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych i naturalnych wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zwolnienie z ograniczeń wysokości w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych jest możliwe po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, spopielnarni zwłok i spalarni odpadów medycznych i komunalnych, niebezpiecznych, weterynaryjnych;

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

3) terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę, z uwzględnieniem wyjątków ustalonych dla poszczególnych terenów w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach Rozdziału 3 uchwały ustala się poprzez:

1) drogę główną (w kategorii wojewódzkiej) zlokalizowaną poza granicami planu;

2) teren drogi zbiorczej (w kategorii drogi powiatowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, przeznaczonej pod poszerzenie terenu istniejącej drogi zbiorczej, przebiegającej poza granicami planu miejscowego;

3) drogi lokalne (w kategorii dróg powiatowych) zlokalizowane poza granicami planu, a także tereny dróg lokalnych (w kategorii drogi powiatowych) oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDL, przeznaczone pod poszerzenie terenów istniejących dróg lokalnych przebiegających poza granicami planu;

4) tereny dróg dojazdowych (w kategorii dróg gminnych) oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDD, przeznaczone pod poszerzenie terenów istniejących dróg gminnych przebiegających poza granicami planu miejscowego.

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 drogowej komunikacji wewnętrznej;

2) rozbudowę układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i tereny drogowej komunikacji wewnętrznej, 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 obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 4.

3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

§ 16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

1) minimalne wskaźniki miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

b) budynków handlowych, 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych i 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

c) budynków biurowych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

d) szkoły podstawowej – 1 miejsce do parkowania na 1 salę pobytu lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

e) budynków gastronomicznych 1 miejsca do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji,
f) obiektów rzemieślniczych – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,

g) pompowni ścieków 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce;

2) minimalne wskaźniki miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej:

a) 1 miejsce na 1 budynek wyszczególniony w pkt 1 lit. b - f,

b) na terenie parkingów oznaczonym symbolem KOP w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania i nie mniejszej niż 2 % wszystkich miejsc do parkowania.

2. Ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:

1) niezadaszonych miejsc postojowych;

2) garaży z kondygnacjami podziemnymi lub nadziemnymi wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

3. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

4. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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

§ 17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:

1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach objętych planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarach planu zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu na terenach drogi głównej, drogi lokalnej i dróg dojazdowych;

4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;

5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarami planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania; dla terenów nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu jej wybudowania dopuszcza się zaopatrzenie budynków w wodę z ujęć indywidualnych;

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

4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150 mm, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dla terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej;

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

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;

2) z utwardzonych powierzchni parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wody opadowe muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;

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 istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 zbiorki odpadów.

7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;

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

3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

1) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych;

2) docelowa gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) minimalna średnica sieci gazowych Ø25 mm.

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

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) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych, w tym również obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 19.

Plan zezwala na realizację inwestycji celu publicznego polegających na urządzeniu terenów usług edukacji – szkoła podstawowa zaliczanej do inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny parkingów, łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

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

§ 20.

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

1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem UEP;

2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U-KOP;

3) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem KOP;

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 objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 3.1UEP, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 2,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli innych, dla których ustala się maksymalnie 15,0 m wysokości,
 - b) geometria dachu: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) linię zabudowy nieprzekraczalną - 4,0 m od pasa drogowego terenu drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 niniejszej uchwały;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) oznaczonej symbolem KDL (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem), z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 3.1KDL.
2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 3.1KDL, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „L”;
 - 3) szerokość pasa drogowego - 3,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 22.

1. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 symbolami 4.2KDL, 4.3KDL ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;

2) kategorię dróg – drogi powiatowe w klasie „L”;

3) szerokość pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 4.2KDL – 1,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem,

b) 4.3KDL - zmienna do 3,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;

4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

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

1) przeznaczenie: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektu 35 m²;

5) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3,0 m;

6) 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;

7) linię zabudowy nieprzekraczalną - nie ustala się;

8) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 ust. 1 pkt 2 lit b niniejszej uchwały;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

11) obsługę komunikacyjną terenu z dróg lokalnych (w kategorii powiatowych) oznaczonych symbolami KDL znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem,

z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu poszerzeń pasów drogowych terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami 4.2KDL i 4.3KDL.

§ 23.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 4.4KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „L”;
- 3) szerokość pasa drogowego - 1,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) korytarzu ekologicznego Polesie – Rostocze KpdC-2C,
 - d) Ekologicznym Systemie Ochrony Przyrody.

2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 4.1RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych,
 - b) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
- 7) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) korytarzu ekologicznego Polesie – Rostocze KpdC-2C,
 - d) Ekologicznym Systemie Ochrony Przyrody.

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 4.1RNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) zakaz zabudowy nie dotyczy zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych;

8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość),
- b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- c) korytarzu ekologicznym Polesie – Roztocze KpdC-2C,
- d) Ekologicznym Systemie Ochrony Przyrody.

4. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 4.1WS, ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych:

a) rów melioracyjny stanowiący urządzenia melioracji wodnych;

2) zakaz zasypywania lub zabudowywania rowu melioracyjnego, z zastrzeżeniem dopuszczenia budowli określonych w pkt 4;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) w ramach zagospodarowania terenu dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, w tym m.in. pomostów, urządzeń melioracyjnych i obiektów mostowych, kładek, przepustów, przyjeść, przejazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynne 0,95;

6) maksymalna wysokość do 3,5 m;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość),
- b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w korytarzu ekologicznym Polesie – Roztocze KpdC-2C,
- d) Ekologicznym Systemie Ochrony Przyrody.

§ 24.

1. Dla terenów objętych planem, oznaczonych na załączniku graficznym Nr 4 symbolami 8.1KDD, 8.2KDD, 8.3KDD ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;

2) kategorię drogi – drogi gminne w klasie „D”;

3) szerokości pasów drogowych dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 8.1KDD, 8.2KDD – odpowiednio po 3,0 m stanowiące poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem oraz ścięcie w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 8.3KDD - 3,0 m stanowiące poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;

4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w: zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 8.1IKP, ustala się:

1) przeznaczenie: teren pompowni ścieków;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń pompowni ścieków, stanowiącej element zbiorczego systemu odprowadzania ścieków;

3) wskaźniki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
- c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
- b) geometria dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych dowolny;

5) linię zabudowy nieprzekraczalną 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z poszerzeniem pasa drogowego terenu drogi dojazdowej i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych - rowem melioracyjnym, zgodnie z załącznikiem graficznym;

6) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej (w kategorii drogi gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 8.3KDD.

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 8.2RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;

8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

4. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 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,

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

b) geometria dachu: dachy 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 14,5 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) i 10,0 m od pasa drogowego terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii drogi powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem oznaczonej symbolem KDL oraz z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) oznaczonej symbolem KDD znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8.1KDD.

5. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 8.2WS, ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych:

a) rów melioracyjny stanowiący urządzenia melioracji wodnych;

2) zakaz zasypywania lub zabudowywania rowu melioracyjnego, z zastrzeżeniem dopuszczenia budowli określonych w pkt 4;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) w ramach zagospodarowania terenu dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, w tym m.in. pomostów, urządzeń melioracyjnych i obiektów mostowych, kładek, przepustów, przyjeść, przejazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynne 0,95;

6) maksymalna wysokość do 3,5 m;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

§ 25.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 10.2RZM, 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,

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

b) geometria dachu: dachy 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 19,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej) i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z działką ozn. nr ew. 116 stanowiącej drogę;

5) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, oznaczonej symbolem KDG za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce ozn. nr ew. 116.

§ 26.

Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 6 symbolem 14.3RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

b) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;

7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,90,

b) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami §11 ust. 5;

8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

§ 27.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 15.5KDL, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „L”;

3) szerokość pasa drogowego zmienna od 1,15 m do 2,22 m stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 15.2IKP, ustala się:

1) przeznaczenie: teren pompowni ścieków;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń pompowni ścieków, stanowiącej element zbiorczego systemu odprowadzania ścieków;

3) wskaźniki zagospodarowania:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
- b) geometria dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych dowolny;

5) linię zabudowy nieprzekraczalną 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z poszerzeniem pasa drogowego terenu drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

6) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
- b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- c) korytarza ekologicznego Polesie – Roztocze KpdC-2C;

9) obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej (w kategorii drogi powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 15.5KDDL.

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 7 symbolem 15.3RZM, 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,

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

b) geometria dachu: dachy 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z poszerzeniem pasa drogowego terenu drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii drogi powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 15.5KDL.

§ 28.

Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 8 symbolem 16.1RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych, łąk i pastwisk, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie możliwości realizacji stawów, zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 6) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 29.

Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 9 symbolem 17.1U-KOP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren parkingu:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemiosła,
 - c) teren usług gastronomii;
- 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
 - 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 usług kultu religijnego,
 - j) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - k) teren usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie, o których mowa w pkt 1 może być realizowane oddzielnie lub łącznie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 10,0 m,
 - b) geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych – 50 m²;
- 6) linię zabudowy nieprzekraczalną 8,5 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do pasa drogowego drogi głównej w kategorii wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach ozn. nr ew. 444/1, 444/2 znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

§ 30.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 10 symbolem 18.6KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „L”;
- 3) szerokość pasa drogowego zmienna od 9,1 m do 14,35 m stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi lokalnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 10 symbolem 18.2RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych, łąk i pastwisk;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie możliwości realizacji stawów, zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej lokalizowanej na terenie gruntów ornych oraz upraw,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

8) dla dopuszczanej pkt 7 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 5,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;

9) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;

10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:

a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) z położenia w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,

c) z położenia w granicach korytarza ekologicznego Polesie - Roztocze KpdC-2C,

d) ze wskazanych rysunkiem planu pasów technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 1 pkt 2.

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 10 symbolem 18.4RZM, 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,

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

b) geometria dachu: dachy 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z poszerzeniem pasa drogowego terenu drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej (w kategorii drogi powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 18.6KDL.

§ 31.

Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 11 symbolem 22.2RNL, ustala się:

1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) zakaz przekształcania użytków zielonych na grunty orne;

4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;

5) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz zabudowy nie dotyczy zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych, dla których ustala się:

a) zakaz ich ogroblowania,

b) obowiązek wywiezienia nadmiaru urobku ziemi pozyskanego z robót poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

7) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),

b) granicach Natury 2000 Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Środkowego Wieprza”,

c) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,

d) obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (1%) i raz na 100 lat (1%),

e) korytarzu ekologicznym Polesie – Rostocze KpdC-2C,

f) powierzchni ograniczającej przeszkody dla lotniska Lublin.

§ 32.

1. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 12 symbolem 23.1KDZ, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) kategorię drogi – droga powiatowa w klasie „Z”;

3) szerokość pasa drogowego 5,11 m stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi zbiorczej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

2. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku Nr 12 symbolem 23.4RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

b) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;

7) dla dopuszczonej pkt 6 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,90,

b) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami §11 ust. 5;

8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),

b) stanowiska archeologicznego AZP 78-84/25-9.

3. Dla terenu objętego planem, oznaczonego na załączniku graficznym Nr 12 symbolem 23.5RZM, 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,

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

b) geometria dachu: dachy 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) linię zabudowy nieprzekraczalną 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z poszerzeniem pasa drogowego terenu drogi zbiorczej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obowiązek uwzględnienia w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej (w kategorii drogi powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 23.1KDZ.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

LEGENDA



granica obszarów objętych miejscowym planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalna linia zabudowy



teren usług edukacji - szkoła podstawowa



teren drogi lokalnej



obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość)



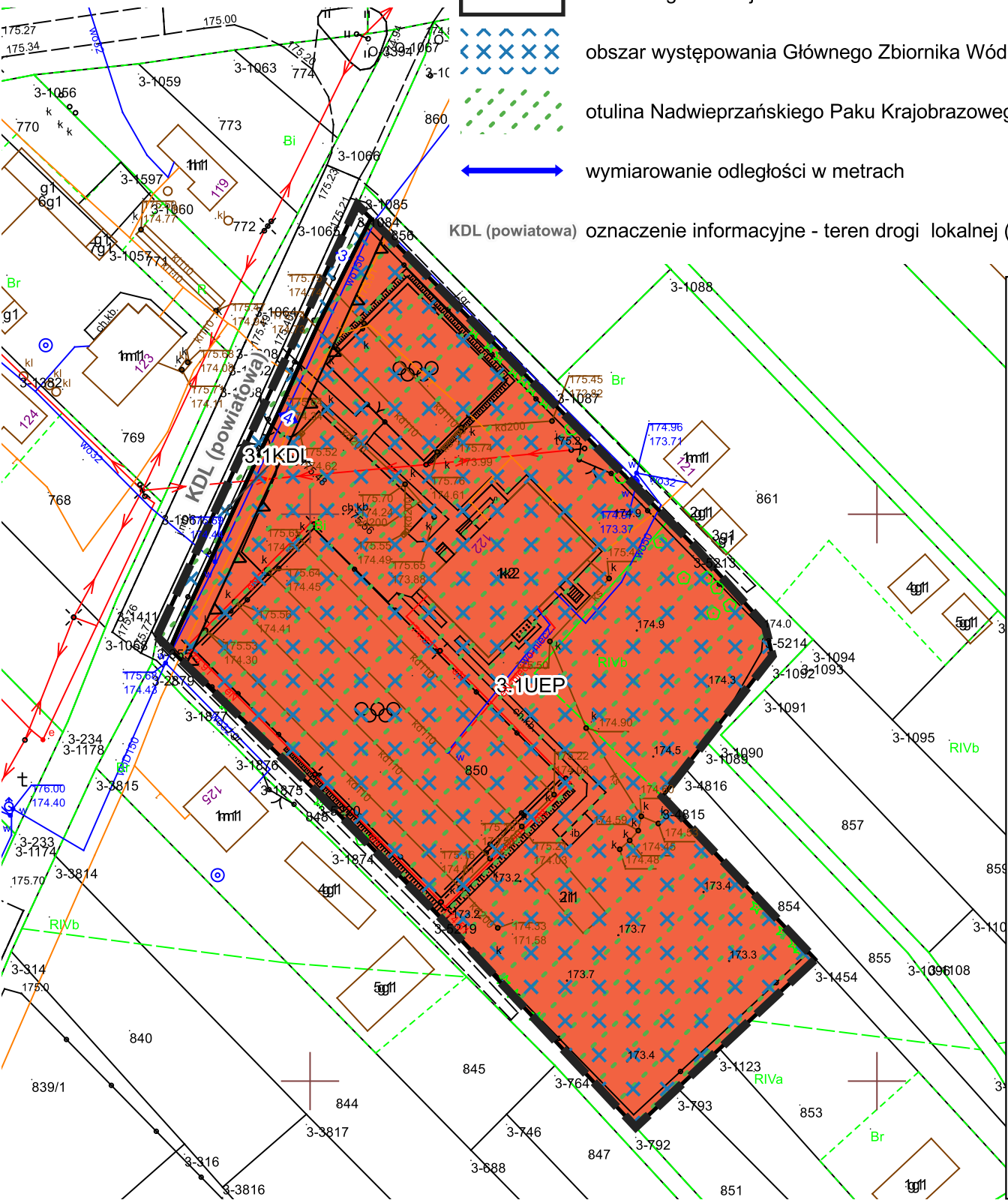
otulina Nadwiprzańskiego Parku Krajobrazowego



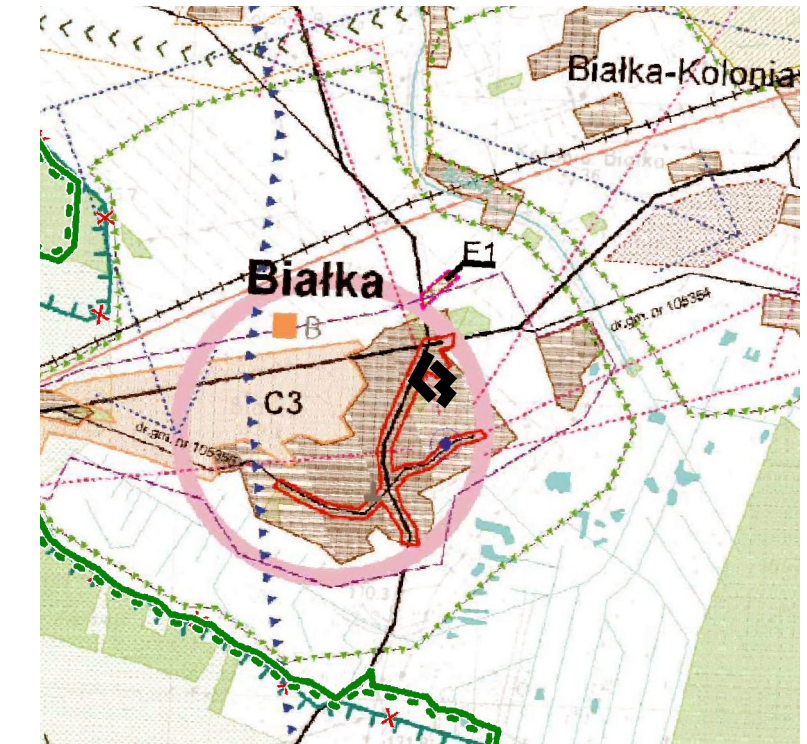
wymiarowanie odległości w metrach



KDL (powiatowa) oznaczenie informacyjne - teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem



WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



- granica obszaru objętego miejscowym planem
- las i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- wody

- tereny przeznaczone do uzupełnienia i zalesienia
- wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- C obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych
- wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.
- grupa II
- istniejąca linia energetyczna WN 110 kV
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant I)
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant II)
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa
- Nadwiprzański Park Krajobrazowy
wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- GRANICA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- projektowane użytki ekologiczne
- kompleksy gleb o najniższej przydatności rolniczej
- > > korytarze ekologiczne
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna
- B biblioteki
- szkoły podstawowe
- szkoły ponadgimnazjalne

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Białka

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW
MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA,
MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

LEGENDA



granica obszarów objętych miejscowym planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



tereny dróg lokalnych



teren parkingu



obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość)



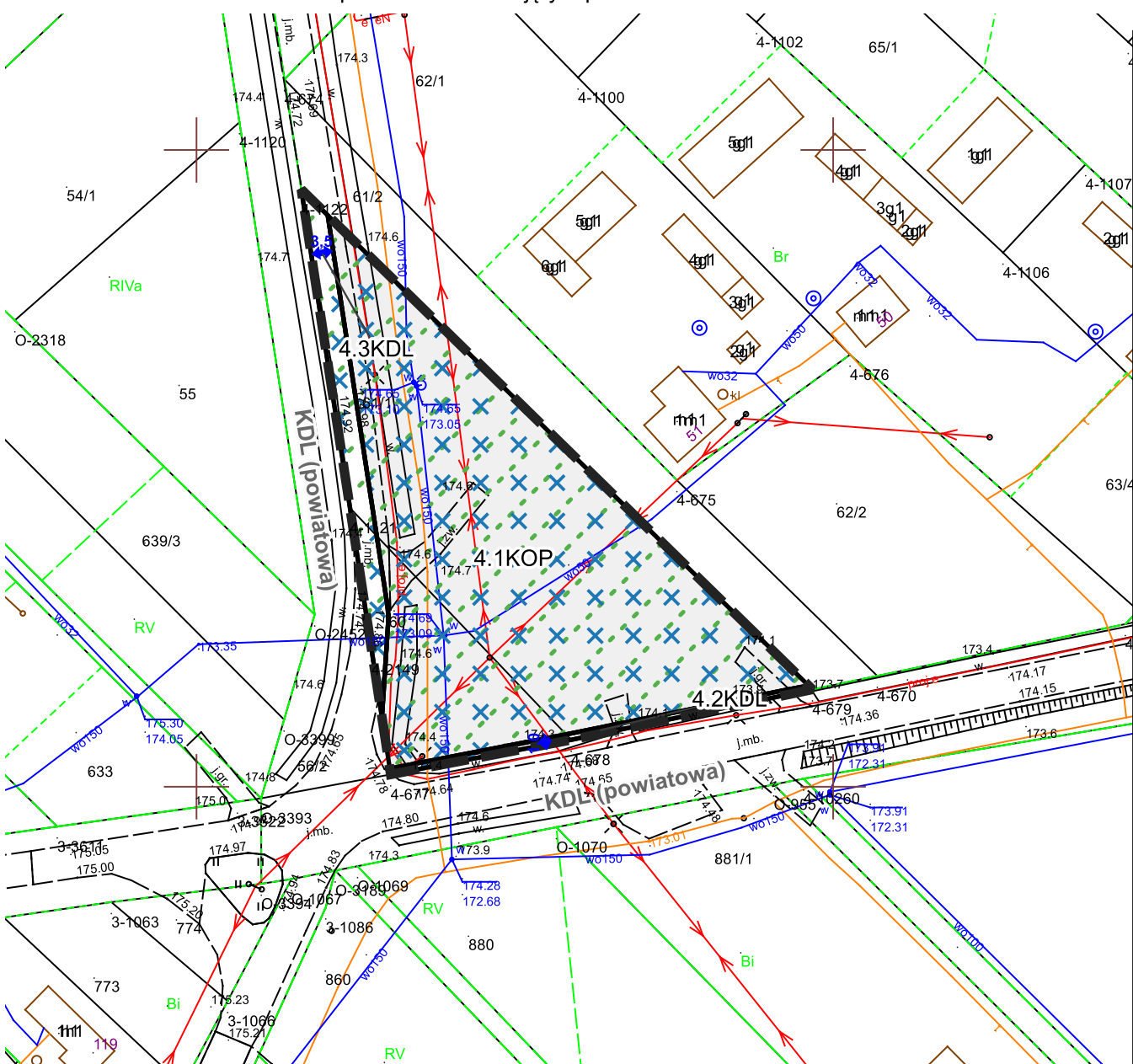
otulina Nadwiprzańskiego Parku Krajobrazowego



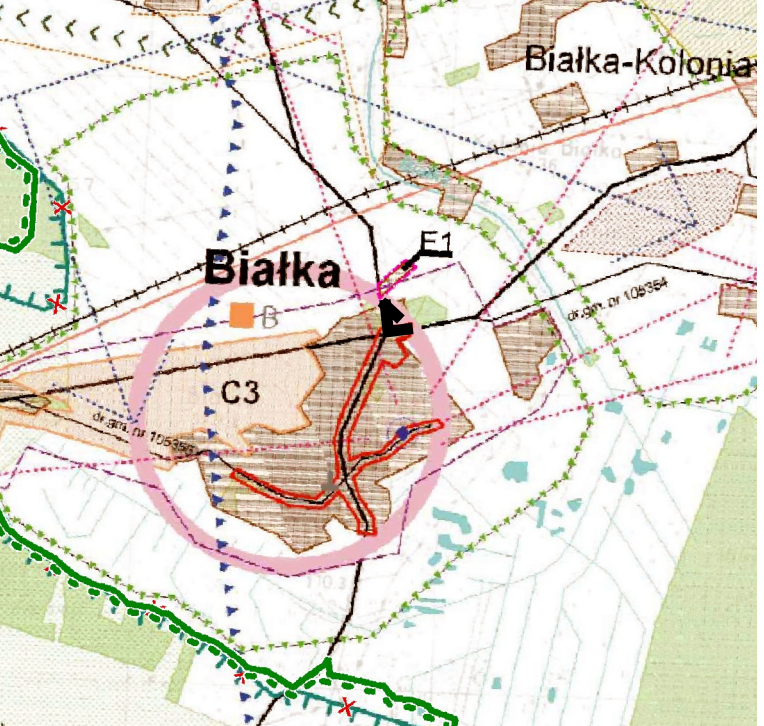
wymiarowanie odległości w metrach

KDL (powiatowa)

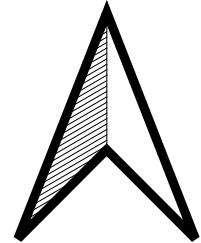
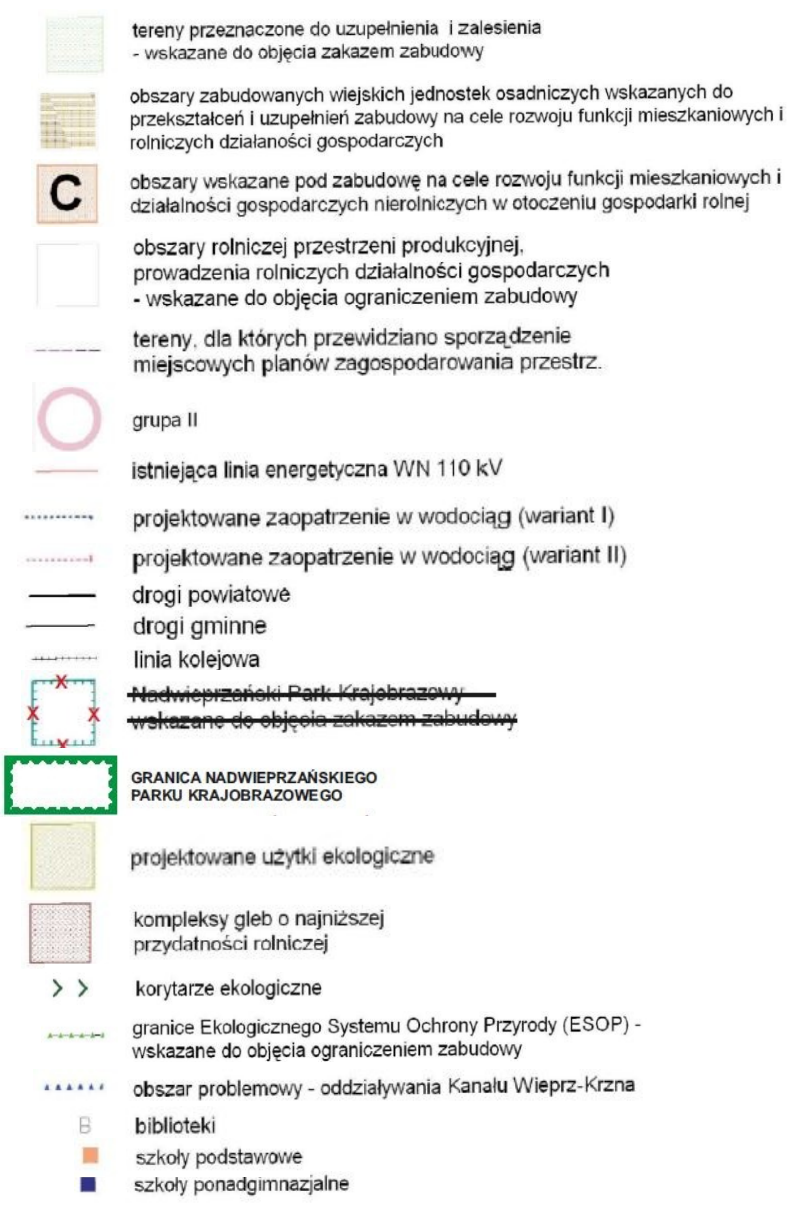
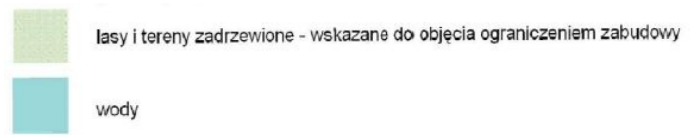
oznaczenie informacyjne - tereny dróg lokalnych (w kategorii powiatowych)
zlokalizowane poza obszarem objętym planem



WYRYS
ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



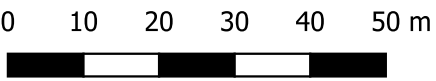
granica obszaru objętego miejscowym planem



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Białka Kolonia

SKALA 1: 1000



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci
wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji,
Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii: 2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

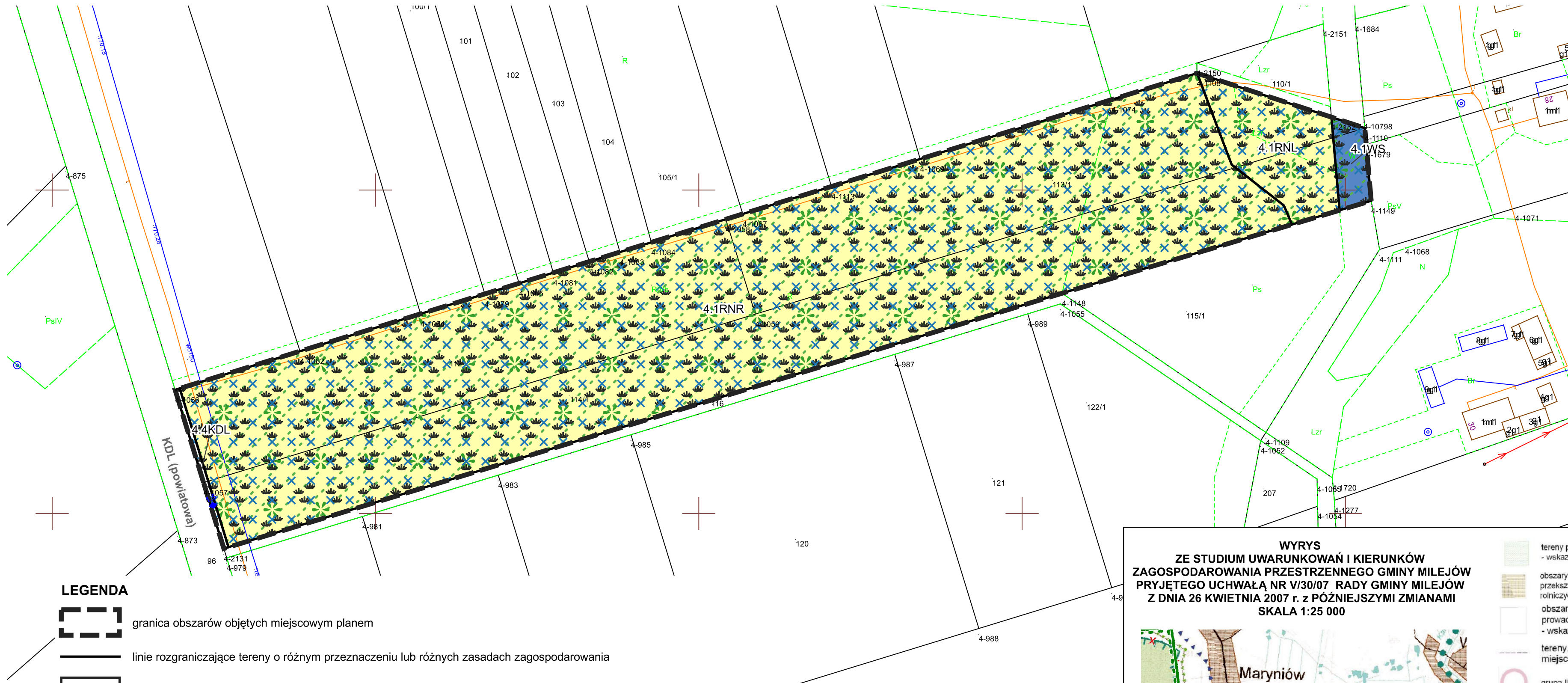
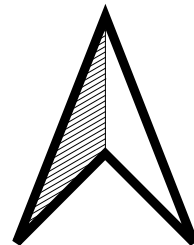
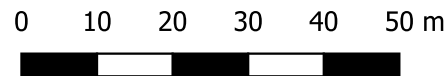
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Białka Kolonia

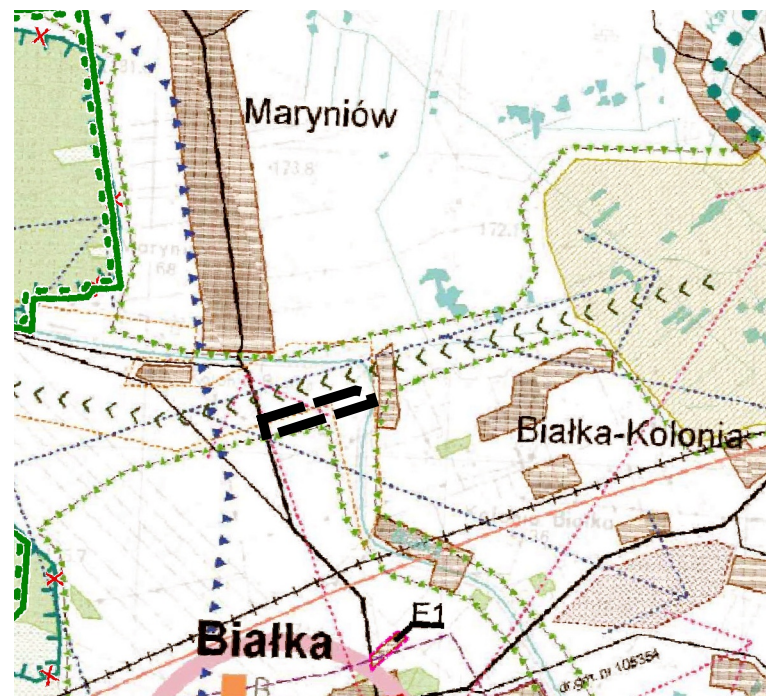
SKALA 1: 1000



LEGENDA

- granicza obszarów objętych miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- KDL teren drogi lokalnej
- RNR teren gruntów ornych oraz upraw
- RNL teren łąk i pastwisk
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość)
- otulina Nadwiprzańskiego Parku Krajobrazowego
- korytarz ekologiczny Polesie – Roztocze KpdC-2C
- Ekologiczny System Ochrony Przyrody
- wymiarowanie odległości w metrach
- KDL (powiatowa) oznaczenie informacyjne- teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIEŚNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



- granicza obszaru objętego miejscowym planem
- lasy i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- wody

- tereny przeznaczone do uzupełnienia i zalesienia - wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.
- grupa II
- istniejąca linia energetyczna WN 110 kV
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant I)
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant II)
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa
- Nadwiprzański Park Krajobrazowy - wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- GRANICA NADWIPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- projektowane użytki ekologiczne
- kompleksy gleb o najniższej przydatności rolniczej
- korytarze ekologiczne
- granicze Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna
- biblioteki
- szkoły podstawowe

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW
MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW,
MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

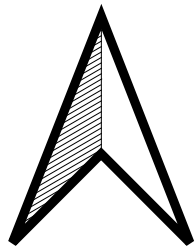
Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii: 2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Jaszczów

SKALA 1: 1000

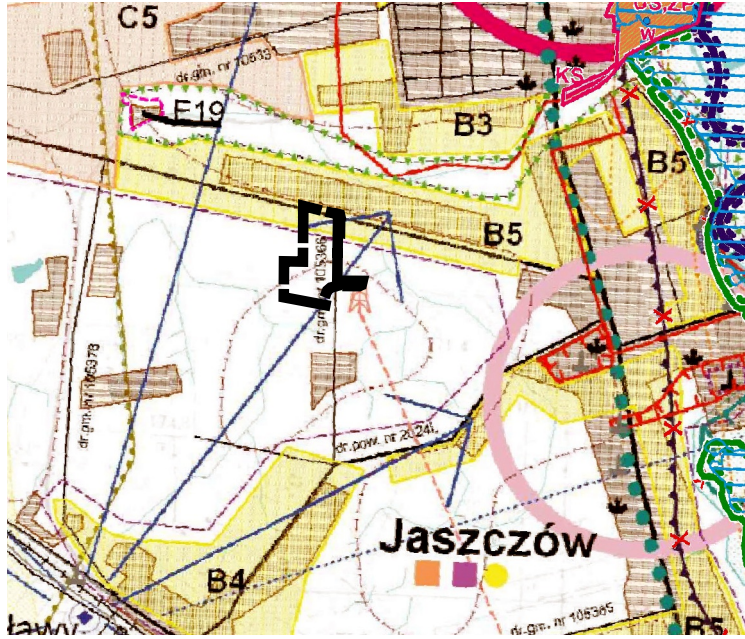
0 10 20 30 40 50 m



LEGENDA

- granica obszarów objętych miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowani
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDD tereny dróg dojazdowych
- IKP teren pompowni ścieków
- RNR teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)
- wymiarowanie odległości w metrach
- oznaczenie informacyjne - teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem

WYRYS
ZE 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
SKALA 1:25 000

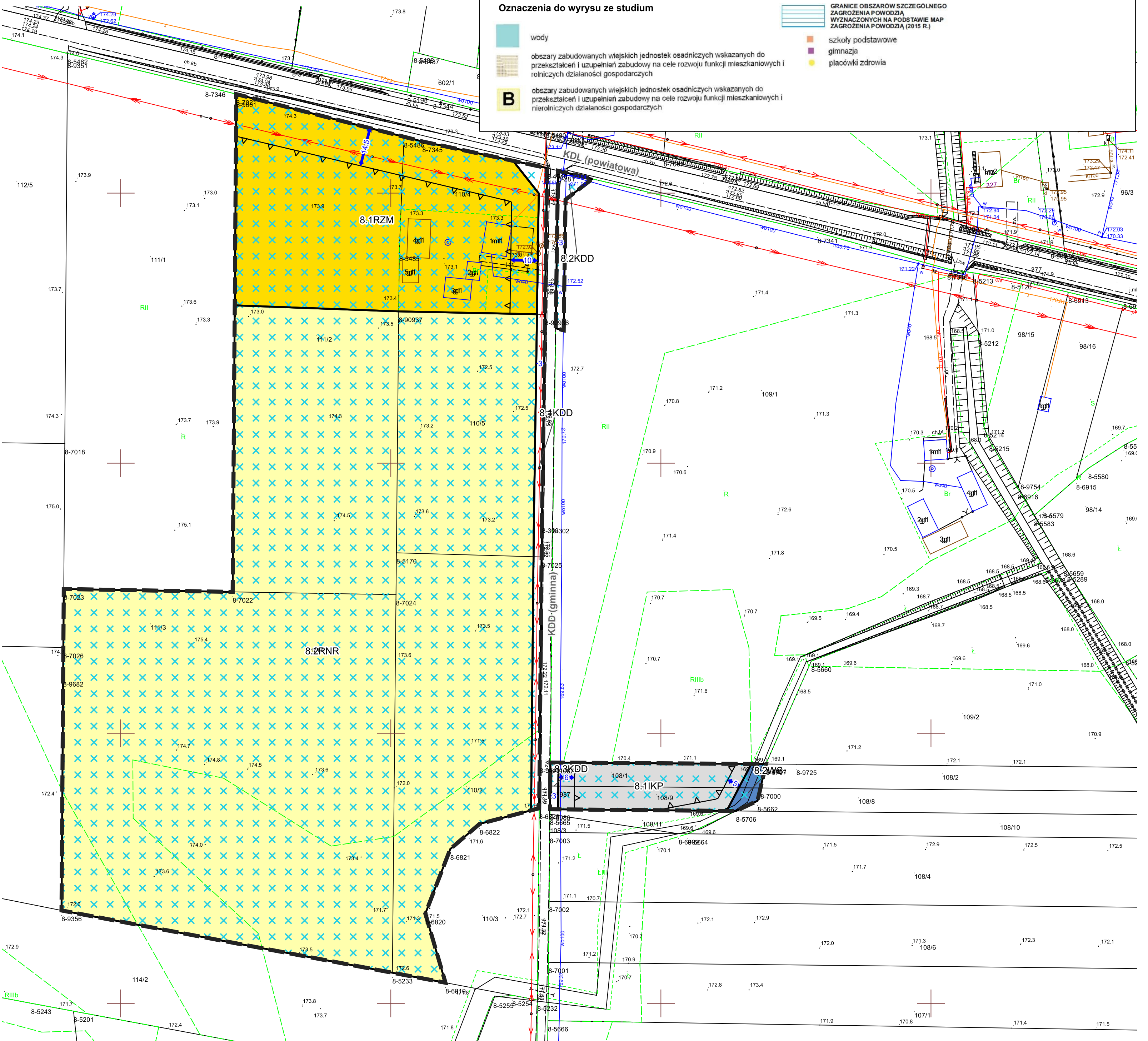


- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Oznaczenia do wyrysu ze studium

- wody
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i nierolniczych działalności gospodarczych

- C obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.
- grupa I
- grupa II
- istniejąca linia energetyczna WN 110 kV
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant I)
- projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant II)
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa
- strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
- granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (CZAPB)
- GRANICA NADWIERZĄNSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- kompleksy gleb o najniższej przydatności rolniczej
- korytarze ekologiczne
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE MAP ZAGROZENIA POWODZIĄ (2015 R.)
- szkoły podstawowe
- gimnazja
- placówki zdrowia



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓLKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

LEGENDA

granica obszarów objętych miejscowym planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

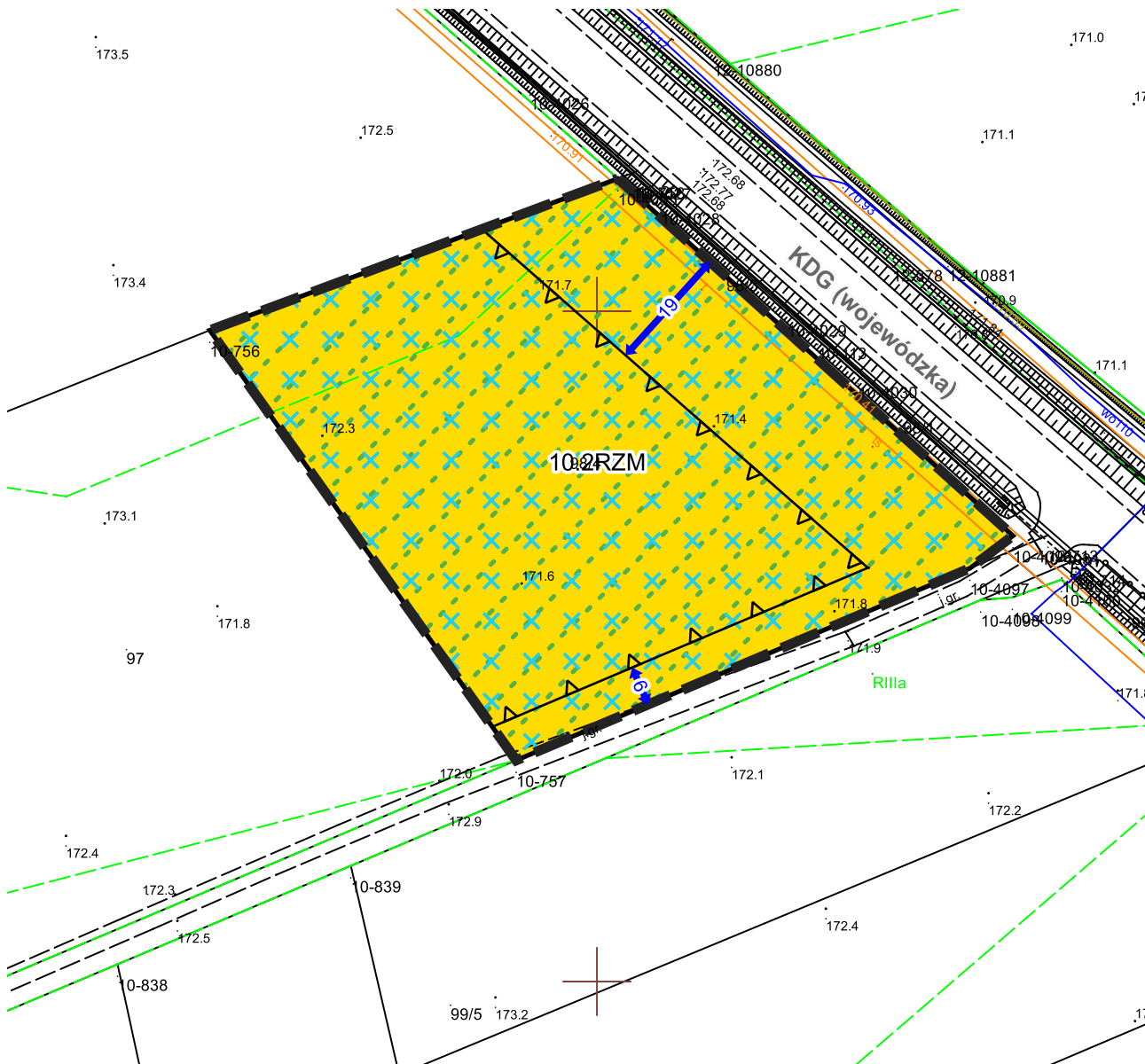
teren zabudowy zagrodowej

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

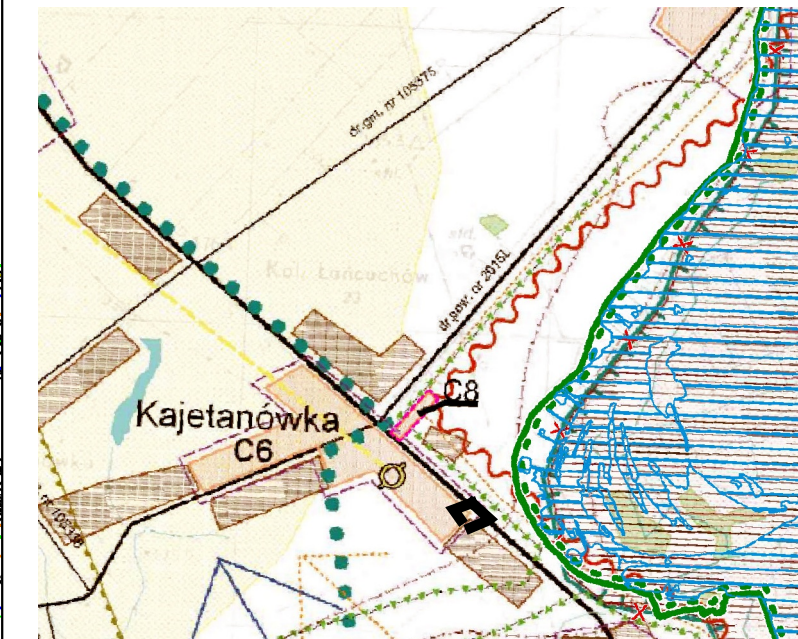
otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego

wymiarowanie odległości w metrach

oznaczenie informacyjne - teren drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem



WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



granica obszaru objętego miejscowym planem

wody

obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych

obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej

darowania przestrzenne

obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy

tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.

projektowane urządzenia infrastruktury gazowej

istniejące zaopatrzenie w wodociąg

projektowane zaopatrzenie w wodociąg (wariant II)

drogi powiatowe

drogi gminne

linia kolejowa

strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej

strefa ekspozycji krajobrazowej - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy

Nadwieprzański Park Krajobrazowy - wskazane do objęcia zakazem zabudowy

GRANICA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

kompleksy gleb o najniższej przydatności rolniczej

korytarze ekologiczne

granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy

obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna

GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE MAP ZAGROŻENIA POWODZIĄ (2015 R.)

szkoły podstawowe

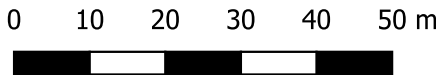
gimnazja

placówki zdrowia

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Kajetanówka

SKALA 1: 1000



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

LEGENDA



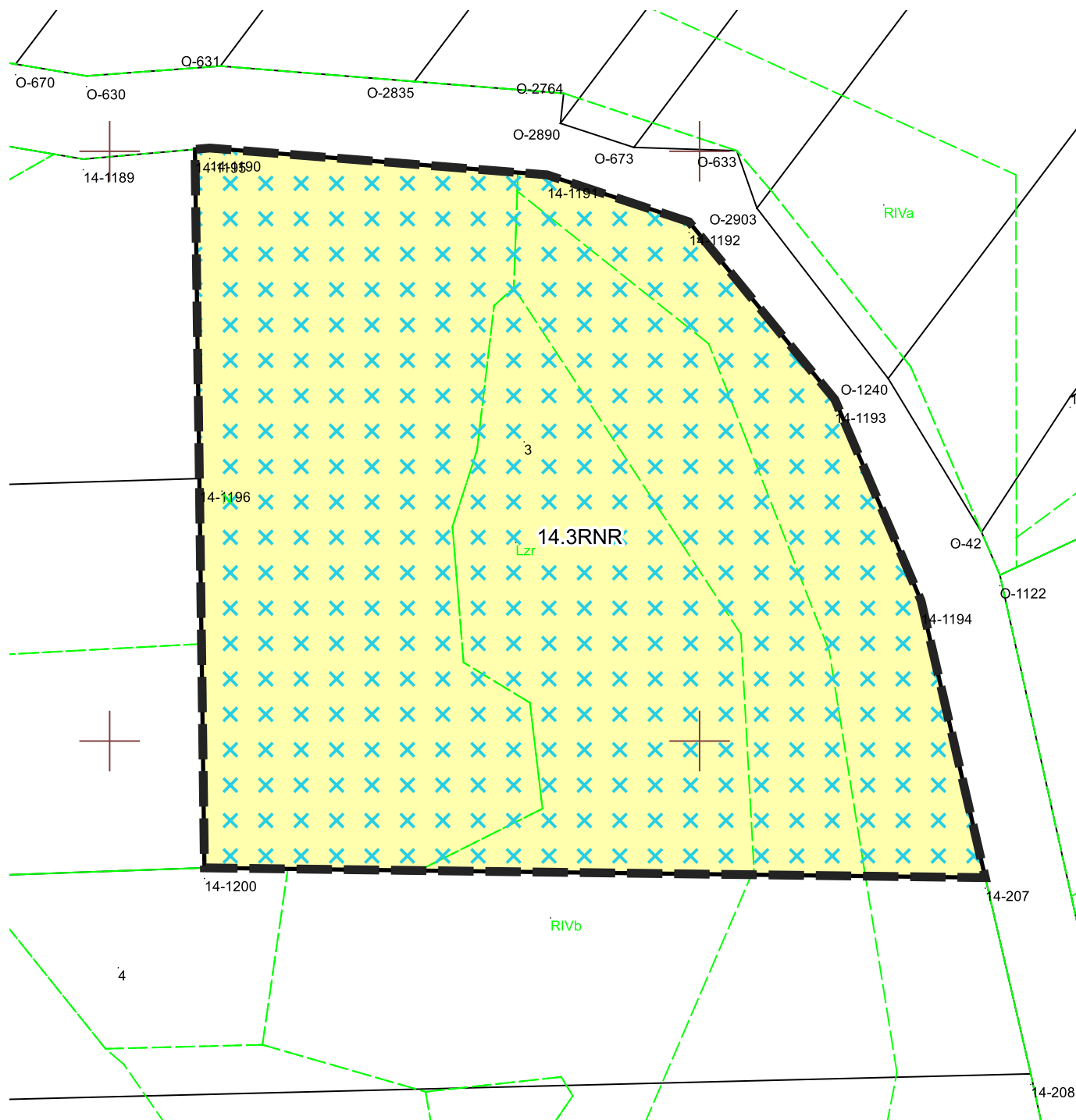
———— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

RNR	teren gruntów ornych oraz upraw
-----	---------------------------------

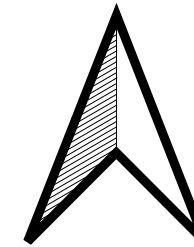
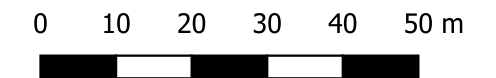


obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)

KDD (gminna) oznaczenie informacyjne - teren drogi dojazdowej (w kategorii gminnej)
zlokalizowanej poza obszarem objętym planem



SKALA 1: 1000



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci
wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji,
Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii: 2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P



granica obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego

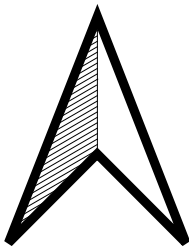
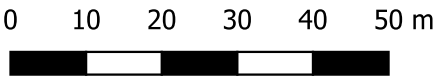
- lasy i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- B** obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i nierolniczych działalności gospodarczych
- C** obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.
- istniejące zaopatrzenie w wodociąg
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW
MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW,
MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Maryniów

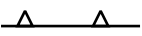
SKALA 1: 1000



LEGENDA



granica obszarów objętych miejscowym planem



nieprzekraczalna linia zabudowy



teren drogi lokalnej



teren pompowni ścieków



teren zabudowy zagrodowej



obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość)



otulina Nadwieprzańskiego Paku Krajobrazowego



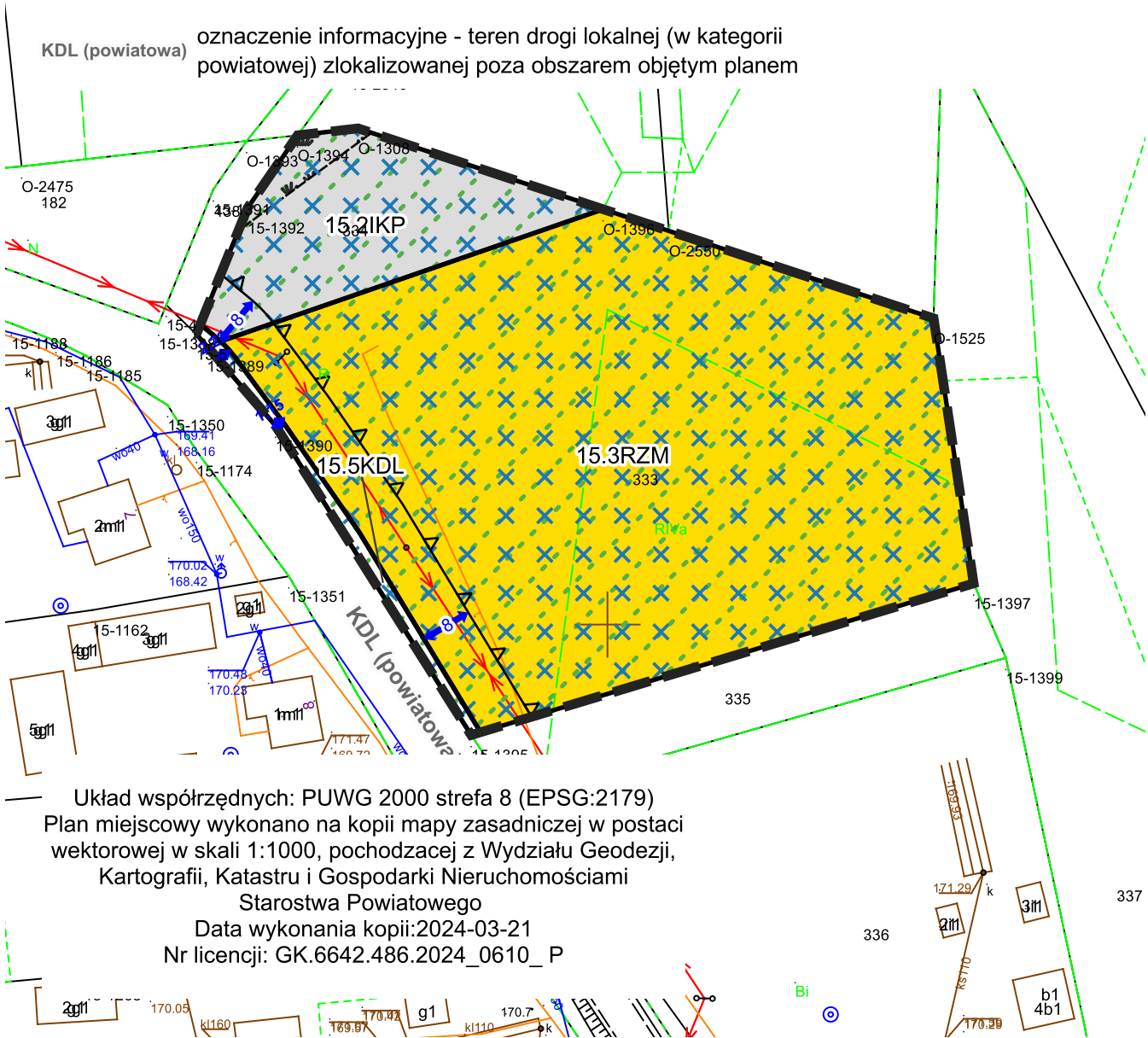
korytarz ekologiczny Polesie – Roztocze KpdC-2C



wymiarowanie odległości w metrach

KDL (powiatowa)

oznaczenie informacyjne - teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem



WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIEŚNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



granica obszaru objętego miejscowym planem



las i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



wody



obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych



obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



projektowane zaopatrzenie w urządzenia sieci kanalizacyjnej



projektowane zaopatrzenie w wodociąg (variant I)



drogi powiatowe



drogi gminne



Nadwieprzański Park Krajobrazowy - wskazane do objęcia zakazem zabudowy



GRANICA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO



projektowane użytki ekologiczne



korytarze ekologiczne



granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna

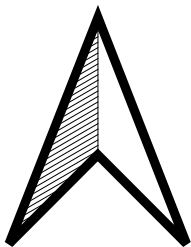
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW
MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW,
MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓLKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Milejów

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m



LEGENDA



granica obszarów objętych miejscowym planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



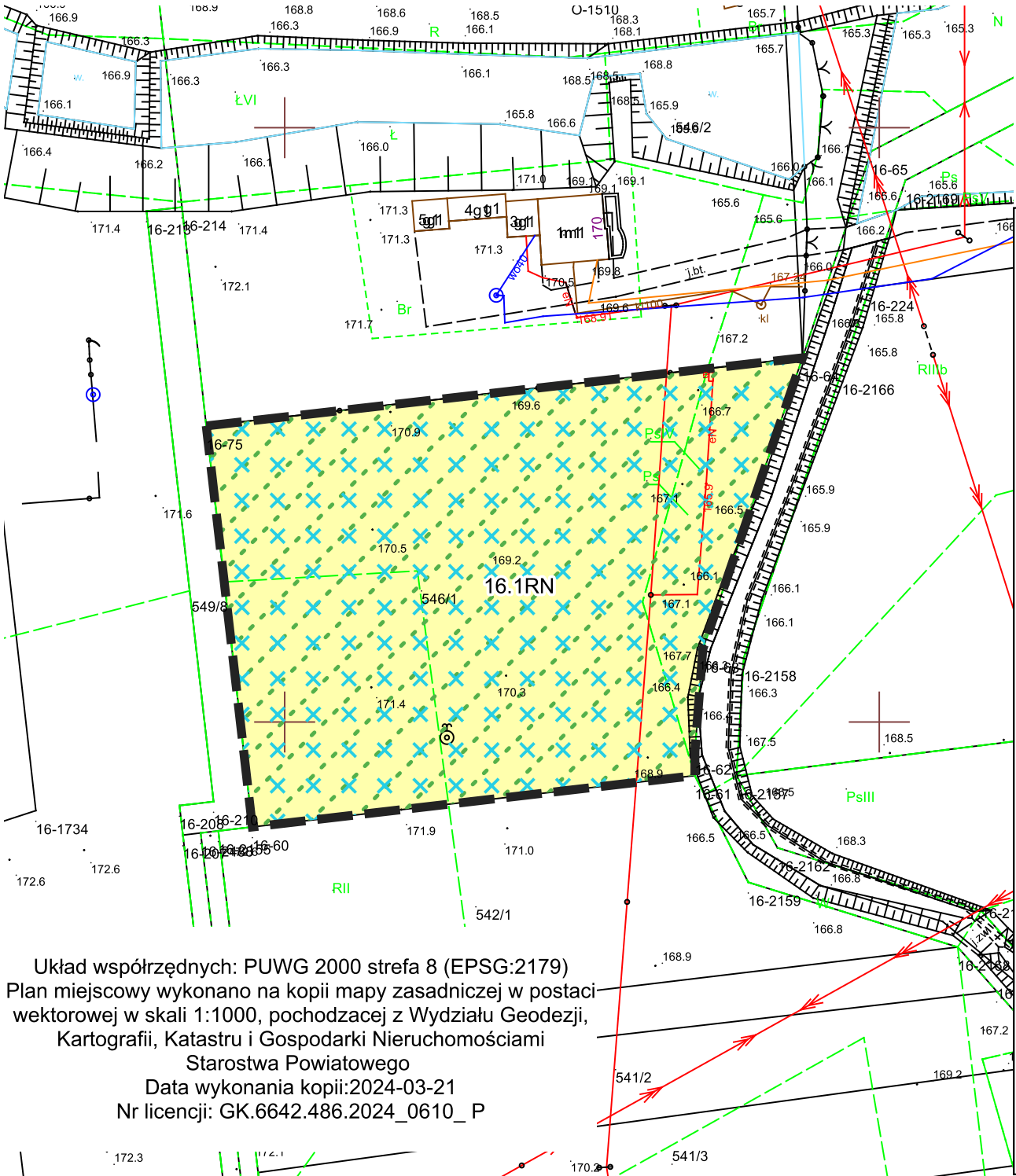
teren rolnictwa z zakazem zabudowy



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

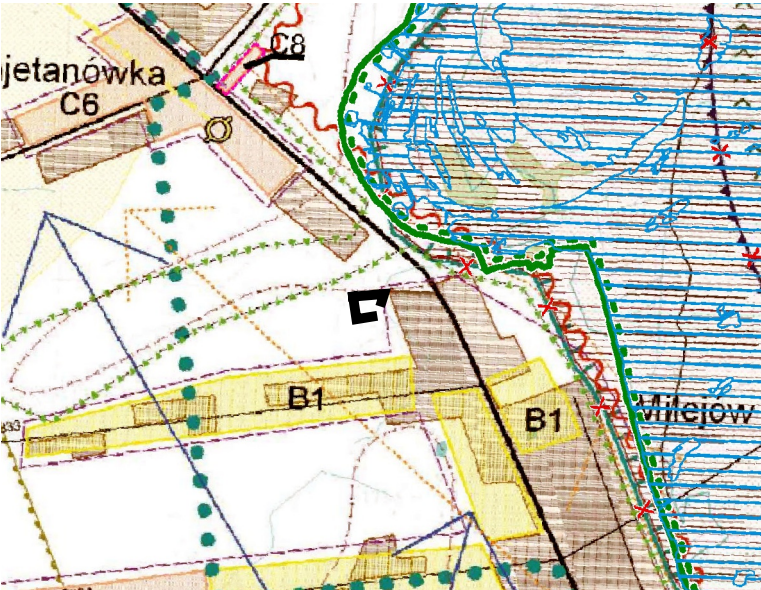


otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii: 2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



granica obszaru objętego miejscowym planem



wody



obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych



obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej

darowania przestrzennego



obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.



projektowane urządzenia infrastruktury gazowej



istniejące zaopatrzenie w wodociąg



projektowane zaopatrzenie w wodociąg (wariant II)



drogi powiatowe



drogi gminne



linia kolejowa



strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej



strefa ekspozycji krajobrazowej - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



Nadwieprzański Park Krajobrazowy - wskazane do objęcia zakazem zabudowy



GRANICA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO



kompleksy gleb o najniższej przydatności rolniczej



korytarze ekologiczne



granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



obszar problemowy - oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna



GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE MAP ZAGROŻENIA POWODZIĄ (2015 R.)



szkoły podstawowe



gimnazja



placówki zdrowia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA,
ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA,
WÓLKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Milejów Osada

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci
wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji,
Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

LEGENDA



granica obszarów objętych miejscowym planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalna linia zabudowy



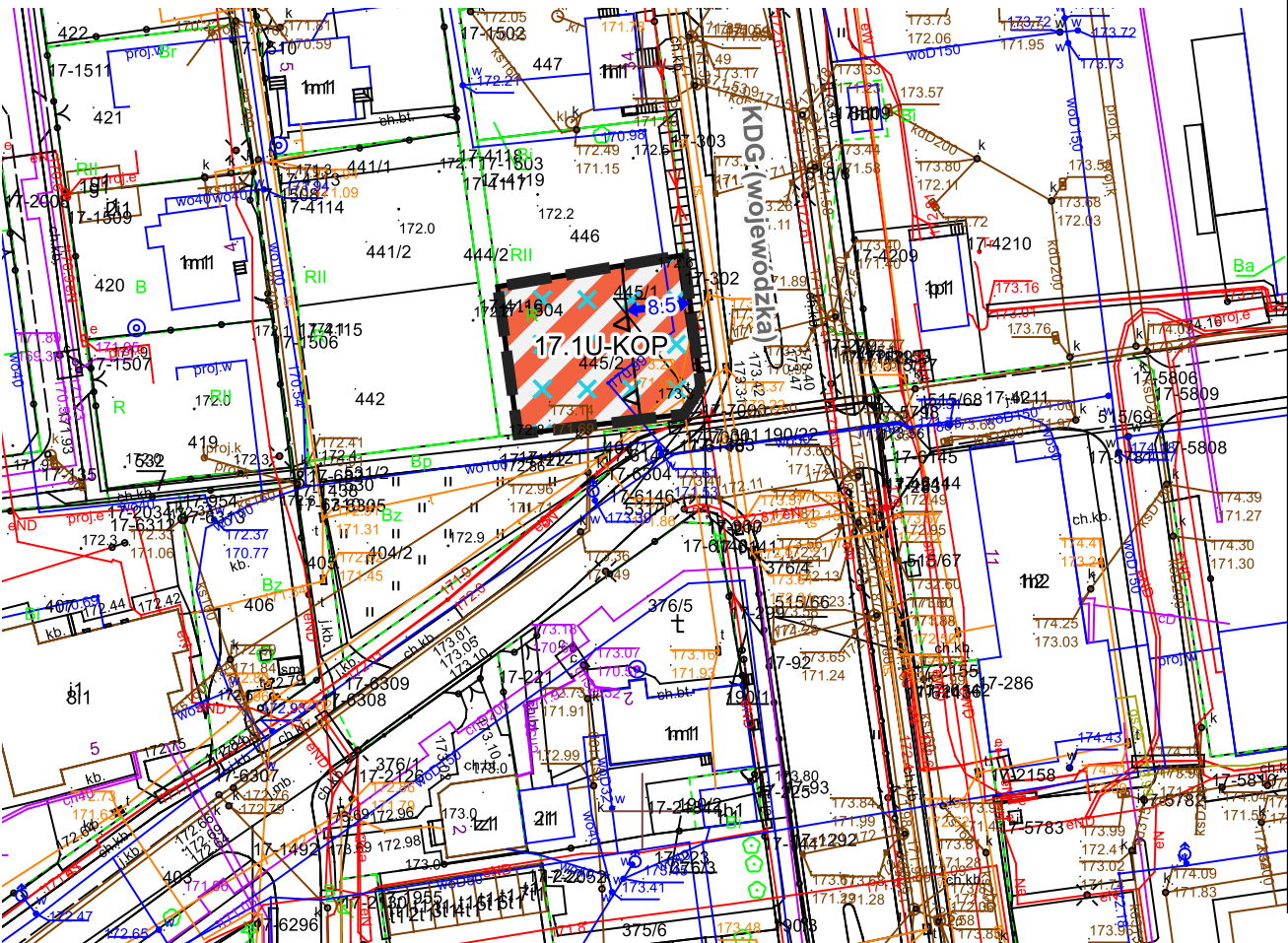
teren usług lub parkingu



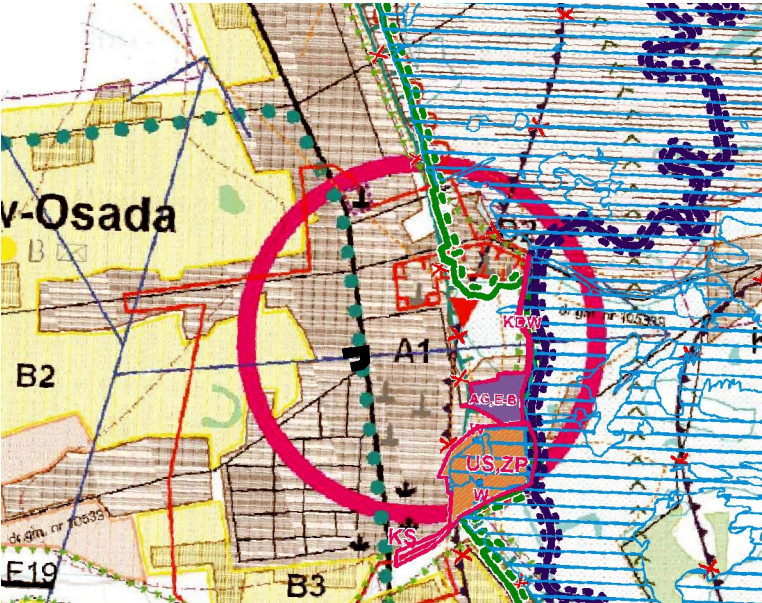
obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406
Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)

KDG (województwa)

oznaczenie informacyjne - teren drogi głównej (w kategorii wojewódzkiej)
zlokalizowanej poza obszarem objętym planem



WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



granica obszaru objętego miejscowym planem



łarowania przestrzennego



obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do
przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i
rolniczych działalności gospodarczych



układ osadniczy ośrodka gminnego



obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do
przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i
nierolniczych działalności gospodarczych



obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i
działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej



OBSZAR AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ I ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH
ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY POWYŻEJ
100 kW (BIOELEKTROCIĘPŁOWNIA Z INSTALACJĄ HYBRYDOWĄ) ZE STREFĄ OCHRONNĄ
WRAZ Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACYJNĄ



TEREN SPORTU
I REKREACJI



TEREN OBSŁUGI
KOMUNIKACJI



obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych
- wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



tereny, dla których przewidziano sporządzenie
miejscowych planów zagospodarowania przestrz.



grupa I



oczyszczalnia ścieków



projektowane zaopatrzenie w urządzenia
sieci kanalizacyjnej



istniejące zaopatrzenie w wodociąg



droga wojewódzka



drogi gminne



obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków



strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej



strefy obserwacji i ochrony archeologicznej



granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZW)



GRANICA NADWIPRZAŃSKIEGO
PARKU KRAJOBRAZOWEGO



korytarze ekologiczne



granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) -
wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy



obszar problemowy - oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna



GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO
ZAGROŻENIA POWODZIĄ
WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE MAP
ZAGROŻENIA POWODZIĄ (2015 R.)



placówki zdrowia

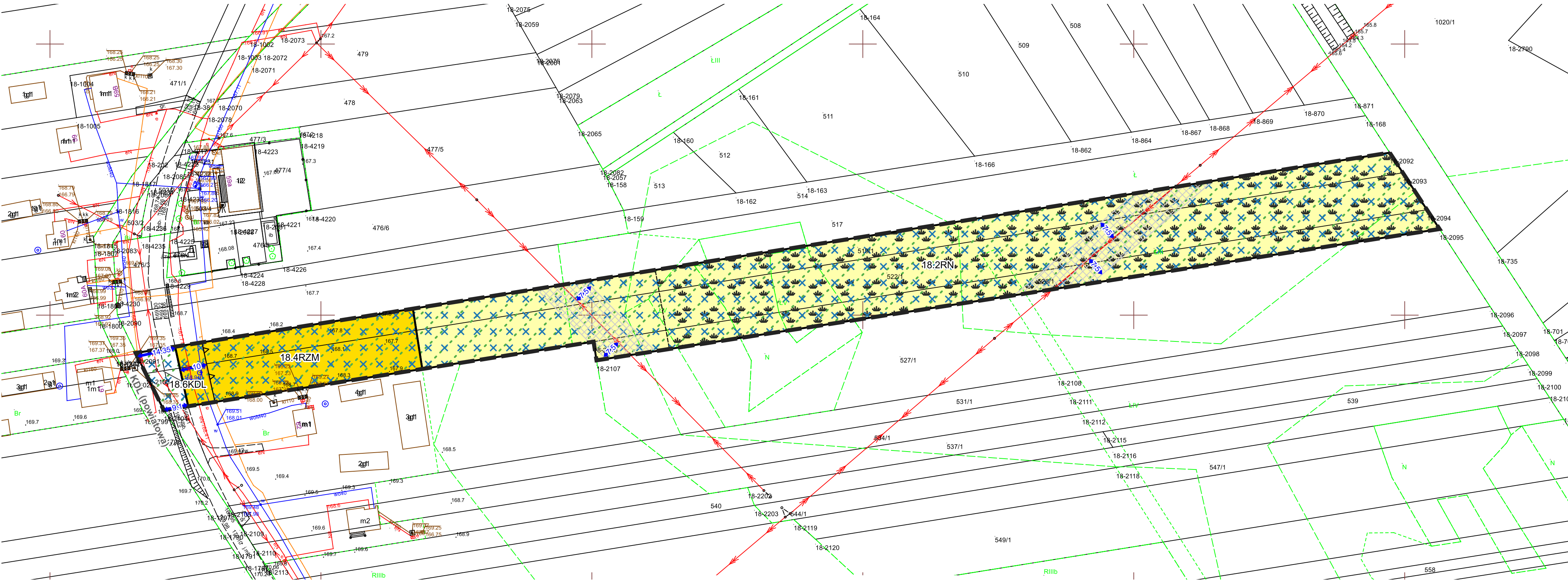
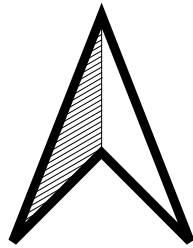
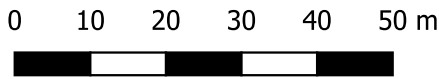
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓLKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

Załącznik Nr 10
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Ostrówek Kolonia

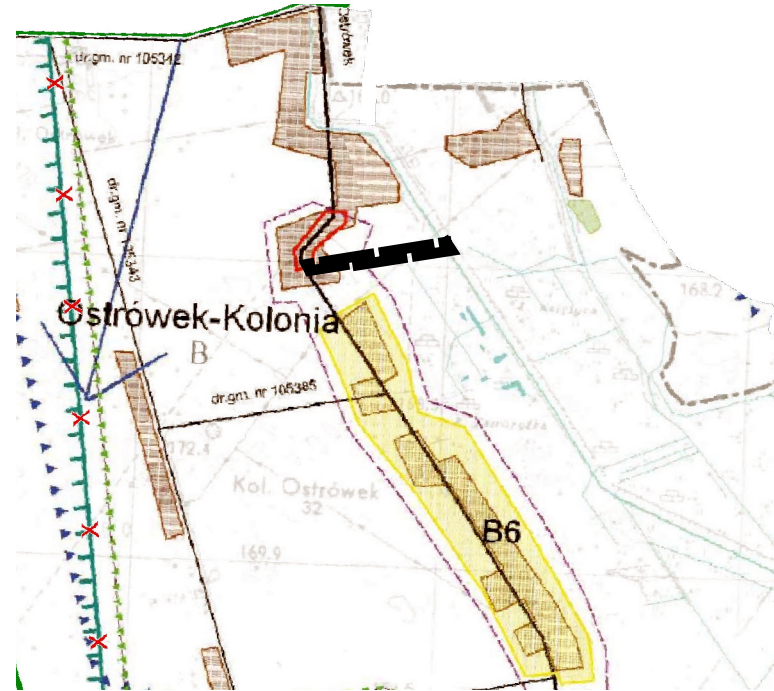
SKALA 1: 1000



LEGENDA

- granicz obszaru objętych miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDL teren drogi lokalnej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość)
- otulina Nadwiprzańskiego Parku Krajobrazowego
- korytarz ekologiczny Polesie – Roztocze KpdC-2C
- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN
- wymiarowanie odległości w metrach
- oznaczenie informacyjne - teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem

WYRYS
ZE 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
SKALA 1:25 000



- granicz obszaru objętych miejscowym planem
- granicz gminy
- las i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- wody
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i nierolniczych działalności gospodarczych
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- istniejące zaopatrzenie w wodociąg
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- Nadwiprzański Park Krajobrazowy - wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna
- przestrzenie publiczne (centra wsi)

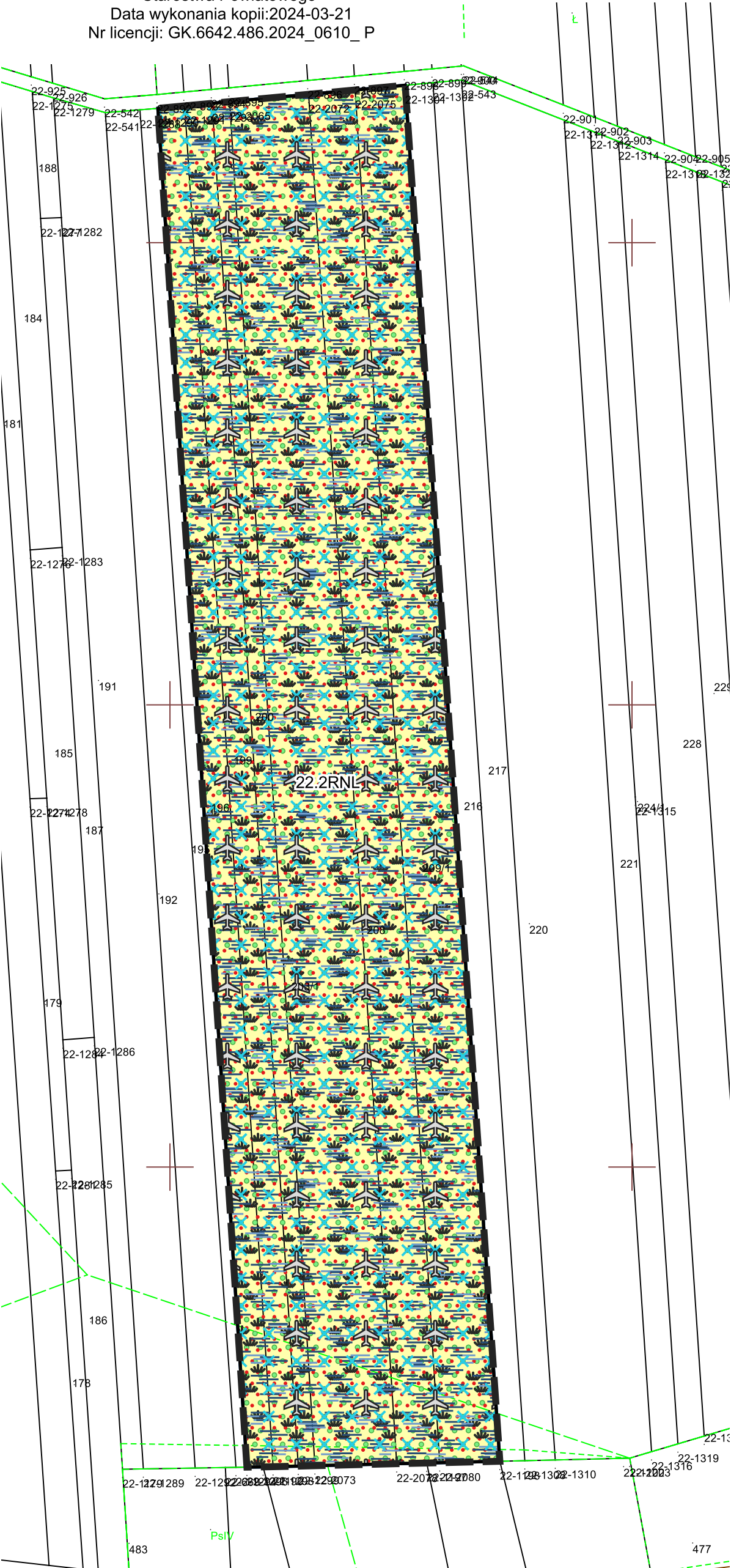
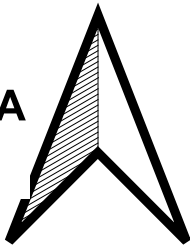
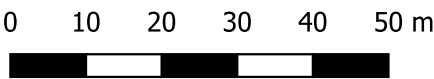
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA
KOŁONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOŁONIA,
MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOŁONIA, WÓŁKA
ŁĄNCUCHOWSKA I ZALESIE

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci
wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji,
Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Wólka Łąncuchowska

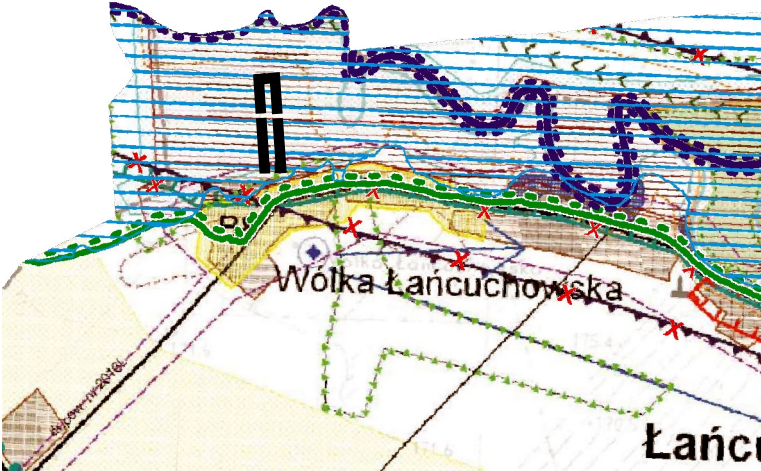
SKALA 1: 1000



LEGENDA

- granica obszarów objętych miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- RNL teren łąk i pastwisk
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%)
- Nadwiprzański Park Krajobrazowy
- Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony "Dolina Środkowego Wieprza"
- korytarz ekologiczny Polesie – Roztocze KpdC-2C
- powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Lublin

WYRYS
ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



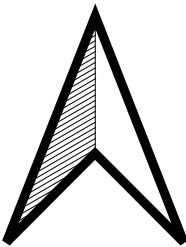
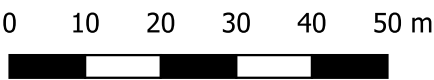
- granica obszaru objętego miejscowym planem przestrzennego
- granica gminy
- las i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- wody
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- istniejące zaopatrzenie w wodociąg
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- Nadwiprzański Park Krajobrazowy
- wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- projektowane użytki ekologiczne
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- obszar problemowy - oddziaływania Kanalu Wieprz-Krzna
- przestrzenie publiczne (centra wsi)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA, BIAŁKA KOLONIA, JASZCZÓW, KAJETANÓWKA, ŁYSOŁAJE KOLONIA, MARYNIÓW, MILEJÓW, MILEJÓW OSADA, OSTRÓWEK KOLONIA, WÓŁKA ŁAŃCUCHOWSKA I ZALESIE

Załącznik Nr 12
do Uchwały N XIX/70/25
Rady Gminy Milejów
z dnia 21 listopada 2025 roku

obręb: Zalesie

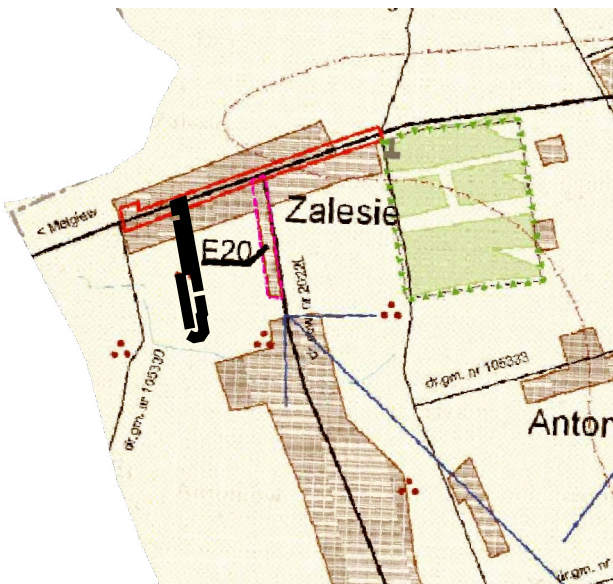
SKALA 1: 1000



LEGENDA

- granica obszarów objętych miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDZ teren drogi zbiorczej
- RNR teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)
- stanowisko archeologiczne
- oznaczenie informacyjne - teren drogi zbiorczej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW
Z DNIA 26 KWIEŃNIA 2007 r. z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25 000



- granica obszaru objętego miejscowym planem
- granica gminy
- las i tereny zadrzewione - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny przeznaczone do uzupełnienia i zalesienia - wskazane do objęcia zakazem zabudowy
- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy
- tereny, dla których przewidziano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrz.
- istniejące zaopatrzenie w wodociąg
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków
- strefy obserwacji i ochrony archeologicznej
- stanowiska archeologiczne poza strefami obserwacji
- granice Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody (ESOP) - wskazane do objęcia ograniczeniem zabudowy

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_P

Załącznik nr 13 do uchwały nr XIX/70/25

Rady Gminy Milejów

z dnia 21 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY MILEJÓW**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysolaje-Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łąncuchowska i Zalesie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Milejów stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysolaje-Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łąncuchowska i Zalesie i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 14 do uchwały nr XIX/70/25

Rady Gminy Milejów

z dnia 21 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1153) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Gminy Milejów rozstrzyga, co następuje:

W ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łącuchowska i Zalesie, w zakresie terenów wskazanych na załącznikach graficznych do uchwały może nastąpić realizacja zadań własnych gminy, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:

- możliwą rozbudowę sieci wodociągowych,
- budowę i utrzymanie dróg gminnych,
- budowę pompowni ścieków.

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

Zadania z zakresu budowy i utrzymania infrastruktury na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757) ze środków budżetu gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 688).

Załącznik nr 15 do uchwały nr XIX/70/25

Rady Gminy Milejów

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zalacznik15.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/70/25 Rady Gminy Milejów z dnia 21.11.2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje-Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie

1. Wstęp

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr VI/39/19 Rady Gminy Milejów z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla fragmentów miejscowości Białka, Białka Kolonia, Jaszczów, Kajetanówka, Łysołaje Kolonia, Maryniów, Milejów, Milejów Osada, Ostrówek Kolonia, Wólka Łańcuchowska i Zalesie, z późn. zm.

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

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm), zatem należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych planem, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w dokumencie studium. Zgodnie z art 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy, a do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 tejże ustawy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Granice planu obejmują głównie wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów w ramach kierunków zmian w strukturze przestrzennej.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych planem, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w dokumencie studium. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych

uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

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

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

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

Zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w dokumencie studium wyznaczono:

- UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
- U – KOP – tereny usług lub teren parkingu;
- KDZ – teren drogi zbiorczej;
- KDL – teren drogi lokalnej;
- KDD – teren drogi dojazdowej;
- KOP- teren parkingu;
- IKP – teren pompowni ścieków;
- RN- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- RNR- tereny gruntów ornych i upraw;
- RNL- teren łąk i pastwisk;
- RZM- tereny zabudowy zagrodowej;
- WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

- parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do charakteru terenu i otoczenia.

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

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju

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

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §8 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §9 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska m.in. poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Ponadto obszary objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), których ochrona polega na uwzględnieniu zakazów i nakazów ustalonych przepisami odrębnymi, a także docelowego podłączenia się docelowo do infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy. Plan miejscowy w §12 zawiera informację o granicach i sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa. W granicach objętych planem nie ustanowiono ochrony złóż kopalin, z uwagi na brak takich uwarunkowań. Gmina Milejów nie jest zobligowana do opracowania i przyjęcia miejskiego planu adaptacji.

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

Plan miejscowy w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. . Na obszarach objętych planem miejscowym nie zidentyfikowano obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, natomiast w jeden z obszarów objętych planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 78-84/25-9 wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisane do rejestru zabytków, dla którego ustalono zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Nie występują natomiast w granicach obszarów objętych planem tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został sporządzany. Jednak

zawarte w Rozdziale 3 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców do jego odwiedzania, rzutując na zwiększenie obrotów lokali usługowych. Zapisy planu zapewnią docelowo poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości. Walory ekonomiczne przestrzeni wyrażone są również poprzez wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, którymi będzie infrastruktura drogowa i techniczna. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

7) Prawo własności

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego

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

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

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

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

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie wyłożony do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag. Uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu był zamieszczony na BIP-ie Urzędu Gminy i na stronie internetowej Gminy Milejów. Do przedmiotowego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego została przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

3. Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

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

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę planowaną inwestycję. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Plan wyznacza m.in. nowe tereny budowlane, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie ich w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W trakcie przygotowania projektu ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza podlega również opiniowaniu i wyłożeniu do publicznego wglądu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze

istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

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

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

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

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W planie miejscowym, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

7. Przebieg procedury planistycznej

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

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

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień do przedmiotowego dokumentu, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany wyłożeniu do publicznego wglądu nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Wyłożenie projektu dokumentu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 11 czerwca 2025 r. do 2 lipca 2025 r. w trakcie którego zorganizowano w dniu 26 czerwca 2025 roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin zbierania uwag do wyłożonego dokumentu, upłynął z dniem 17 lipca 2025 roku. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

