

**PROJEKT**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MILEJÓW  
z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Milejów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz Uchwały Nr XXXVII/223/18 Rady Gminy Milejów z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów, zmienionej uchwałą Nr XXXIX/233/18 Rady Gminy Milejów z dnia 25 lipca 2018 r. i Uchwałą Nr XVI/98/20 Rady Gminy Milejów z dnia 26 lutego 2020 r. oraz Uchwały Nr XVII/112/20 Rady Gminy Milejów z dnia 13 marca 2020 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

**§1.**

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów”, przyjętego uchwałą V/30/07 Rady Gminy Milejów z dnia 26 kwietnia 2007 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

**§2.**

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów, przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm.

**§3.**

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 16: Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1**

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

#### **§4.**

1. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
  - 1) ustalenia zmian planu będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunki zmian planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały stanowiące załączniki od Nr 1 do Nr 47.
2. Granice opracowania zmian planu miejscowego określone są na rysunkach zmian planu.
3. Powierzchnia obszarów objętych zmianami planu ok. 80 ha.

#### **§5.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 48 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu;
- 2) Załącznik Nr 49 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### **§6.**

1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny oznaczone na rysunkach zmian planu symbolami:
  - 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - 4) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - 5) U – tereny zabudowy usługowej;
  - 6) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 8) R – tereny rolnicze;
  - 9) KD – tereny dróg publicznych;
  - 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmian planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice opracowania zmian planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - 5) granica Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 6) granica otuliny parku krajobrazowego;
  - 7) granica projektowanego użytku ekologicznego;
  - 8) granica ekologicznego systemu ochrony przyrody;
  - 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 10) stanowisko archeologiczne;
  - 11) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
  - 12) elementy wymiarowania rysunków.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmian planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o których mowa w §6 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe lub wielofunkcyjne, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

## **§7.**

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Milejów w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów;
  - 2) zmianach planu – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 3) rysunkach zmian planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmian planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załączniki do niniejszej uchwały;
  - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianach miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
  - 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianach planu do przeznaczenia terenu, przeznaczenia podstawowego lub wielofunkcyjnego przeznaczenia terenu;
  - 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego obręb, rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;
  - 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 8) 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;
  - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki;
  - 10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
  - 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które je uzupełniają lub wzbogacają;
  - 12) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunkach zmian planu

nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 13) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
  - 14) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, bankowości, finansów i ubezpieczeń, obsługi komunikacji, w tym stacje autogazu i myjnie, usług bytowych, budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli, moteli i pensjonatów, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych w oparciu o decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach;
  - 17) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
  - 18) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 19) 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) i wybrane tereny zainwestowania wiejskiego o ograniczonej lub określonej w zapisach zabudowie;
  - 20) 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;
  - 21) uciążliwości – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
  - 22) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
  - 23) 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 niniejszych zmianach planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

## Rozdział 2

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

#### §8.

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Linia ciągłą oznaczono na rysunkach linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z produkcją rolniczą i agroturystyką, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych i budowli rolniczych służących rolnictwu,
    - b) dopuszczenie realizacji wiat, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów (również do terenów rolniczych), miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych do funkcjonowania terenu,
    - c) dopuszczenie na terenie realizacji budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizacji innych obiektów związanych z usługami agroturystycznymi.
4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych oraz infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 4, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych,
    - b) dopuszczenie realizacji budynków garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
5. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN,U**:
  - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe z zakresu komercyjnych, w tym m.in. handel, rzemiosło, gastronomia oraz publicznych);
  - 2) na terenach wymienionych w ust. 5, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie obiektów związanych z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, w tym m.in. budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych, budynków usługowych w formie wolnostojących, a także w formie budynków mieszkalno-usługowych, i innych związanych z funkcjonowaniem terenu,
    - b) dopuszczenie realizacji budynków garażowych i gospodarczych, warsztatów, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych,

dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MW,U**:
  - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów oraz usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, usług komercyjnych, usług użyteczności publicznej, oraz innych nie powodujących negatywnego oddziaływania;
  - 2) na terenach wymienionych w ust. 6, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów, budynków usługowych oraz mieszkalno-usługowych,
    - b) dopuszczenie realizacji obiektów garażowych, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, placów zabaw, zieleni urządzonej, i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
  - 3) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, usług motoryzacyjnych w tym stacji diagnostycznych, myjni i stacji autogazu, warsztatów blacharskich i lakierniczych.
7. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **U**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, usług komercyjnych, usług publicznych, stacje diagnostycznych, usług motoryzacyjnych, stacje autogazu oraz innych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 7, ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie budynków usługowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli, pensjonatów i zakładu opiekuńczo-leczniczego,
    - b) dopuszczenie realizacji budynków garażowych i gospodarczych, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, placów zabaw, zieleni urządzonej, i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
    - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w budynku usługowym lub lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego,
    - d) realizację i utrzymanie spopieliarni zwłok i domu pogrzebowego wyłącznie w terenie określonym w §18 ust. 4.
8. Ustala się przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **E**:
  - 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna;
  - 2) na terenie wymienionym w ust. 8, ustala się:
    - a) lokalizację stacji transformatorowo – rozdzielczej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz liniami elektroenergetycznymi, w tym wysokich napięć,
    - b) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów i obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi stacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wynikające z przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w zmianach planu.
9. Ustala się przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **WS**:
  - 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;

- 2) na terenach wymienionych w ust. 9, ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie urządzeń wodnych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej,
  - b) dopuszczenie innej infrastruktury technicznej niż wynikającej z przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w zmianach planu.
10. Ustala się przeznaczenie terenów rolniczych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **R**:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - 2) na terenach wymienionych w ust. 10, ustala się:
    - a) użytkowanie rolnicze, jako grunty orne, łąki i pastwiska, z zastrzeżeniem lit b),
    - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i inwentarskich oraz innych obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi związanych wyłącznie z produkcją rolniczą, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojścia i dojazdy do terenów rolniczych, zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane i oczka wodne, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8;
    - c) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych.
11. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KD-W(G)**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka w klasie technicznej G;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 11 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
    - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.
12. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KD-P(Z)**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa w klasie technicznej Z;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 12 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
    - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.
13. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KD-P(L)**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa w klasie technicznej L;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 13 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
    - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.
14. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KD-G(D)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne w klasie technicznej D;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 14 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
    - b) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.
15. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  - 3) na terenach wymienionych w ust. 15 ustala się:
    - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych,
    - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§9.**

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianami planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmian planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszych zmianach planu;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
- 5) dopuszczenie dla zrealizowanych na podstawie niniejszej uchwały budynków ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania w ramach dopuszczonego przeznaczenia oraz uzupełnienie zainwestowania terenów, a także rozbiorę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 6) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 7) obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) 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 nie dotyczy realizacji budynków inwentarskich;
- 9) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów, a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych w stanie umożliwiającym przepływ



wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem zmiany planu; w przypadku braku ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zadrzewień w odległości 4,0 m od górnej krawędzi rowu;

- 11) działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzielaniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi;
- 12) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych 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 wyznaczenie i urządzenie dojazdów i dojazdów do działek.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§10.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) ustala się dopuszczalne normy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
    - RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
    - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - MW,U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych norm hałasu,
  - e) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) 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,
  - g) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych,
  - h) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów

- odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
- i) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - j) nakaz realizacji ewentualnej zabudowy w sposób gwarantujący nienaruszalność zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości, a także nie powodujący eliminacji występujących tam gatunków;
- 2) w zakresie ochrony przyrody:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem O2RM objętego granicami zmian planu obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego formę ochrony przyrody ustaloną na tym terenie (Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”),
  - b) dla części terenów położonych w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z zapisami ustaleń Rozdziału 8, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody,
  - c) dla części terenów położonych w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z zapisami ustaleń Rozdziału 8, obowiązuje takie ich zagospodarowanie, które pozwoli utrzymać walory parku krajobrazowego w stanie nie pogorszonym;
- 3) tereny objęte zmianami planu znajdują się:
- a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 90 -PLGW200090 i w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWPd): PLRW200002664813 – Kanał Wieprz – Krzna do dopływu z lasu przy Żulinkach, PLRW2000017245169 – Białka, PLRW200001724529 – Mogilnica, PLRW2000192453 - Wieprz od dopływu spod Starościc do Stoków, PLRW20001924513 - Wieprz od oddzielenia się Kan. Wieprz-Krzna do dopływu spod Starościc, PLRW2000624549 – Stoki, PLRW200092449-Giełczewka od Radomirki do ujścia PLRW2000624512 - Dopływ spod Cyganki PLRW2000624514 - Dopływ spod Starościc dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych,
  - b) w granicach projektowanego użytku ekologicznego, w którym dla terenu w nim położonego, ustala się do czasu ustanowienia ochrony prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi ochronę planistyczną polegającą na wprowadzeniu zakazów, z zastrzeżeniem lit. c) i lit. d):
    - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
    - uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
    - likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
  - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
  - zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
- c) zakazy, o których mowa w pkt 3) lit. b) nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
  - realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
  - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
- d) po ustanowieniu użytku ekologicznego o którym mowa w lit. b) w oparciu o przepisy z zakresu ochrony przyrody, obowiązują w tym obszarze zasady zgodne z aktem ustanawiającym tę formę ochrony przyrody,
- e) w ekologicznym systemie ochrony przyrody, który stanowi obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów znajdujących się poza systemem, ustala się ochronę planistyczną polegającą na respektowaniu funkcji ekologicznych, polegających na nieingerowaniu zabudową kubaturową w wartościową zieleń.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§11.**

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
  - 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 8, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
  - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek;
  - 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6**

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

#### **§12.**

1. Ustala się zasady ochrony 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 opracowania zmian planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - b) w granicach opracowania zmian planu znajduje się teren, na którym występuje stanowisko archeologiczne nr 78-85/6-1 wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru; na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ, a planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne, m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w granicach opracowania zmian planu znajduje się budynek (obecnie użytkowany jako szpital) wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym wszelkie działania w zakresie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich, badań archeologicznych, przemieszczania zabytku, dokonywania podziałów zabytku, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku – wymagają zachowania wymogów oraz spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych, odnoszących się do obiektów zabytkowych;
- 2) tereny krajobrazów kulturowych: wskazuje się obszary stanowiące historycznie ukształtowane elementy krajobrazu kulturowego gminy Milejów, które należy pozostawić jako ważne obiekty dla tożsamości gminy:
- a) teren dawnego zespołu podworskiego (d. szpital) w Jaszczowie z pocz. XX w. Nowe zagospodarowanie terenu wymaga zachowania charakteru miejsca wraz z utrzymaniem dawnego dworu jako głównego elementu kompozycyjnego wraz z jego skalą, gabarytami, cechami architektury, detalem architektonicznym, itp.
  - b) pozostałości zespołu podworskiego w m. Górne z oficyną (ob. szkoła) i parkiem z 2 połowy XIX w.. Teren, na którym zlokalizowana jest oficyna powinien zachować dotychczasowy charakter (zabudowa w otoczeniu zieleni),
  - c) obszar w Jaszczowie zlokalizowany w sąsiedztwie dworu wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/105. Zagospodarowanie na tym terenie nie może wpływać na pogorszenie relacji przestrzennych dworu z otaczającym krajobrazem;
- 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej – w granicach opracowania zmian planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.
2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych §13.**

W granicach opracowania zmian planu, zgodnie z zapisami ustaleń Rozdziału 8, występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obrębie tych obszarów na działkach stanowiących mienie gminne, powiatowe i wojewódzkie lub własność Skarbu Państwa ustala się zasady wynikające z kształtowania

przestrzeni publicznej:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni drogi i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego systemu;
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
- 4) części naziemne infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 8**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§14. Antoniów-A**

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **A2RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 1):
  - 1) realizacja i utrzymanie obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 7) dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie 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 bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z

- załącznikiem graficznym;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **AIU** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 1):
- 1) realizacja i utrzymanie obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych:
      - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 8) geometria dachu:
    - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
    - b) nie ustala się kształtu dachu;
  - 9) dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie 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 bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz z drogi gminnej.

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **A3R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 1):
  - 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu 6,0 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2,
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 m przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
  - 1) 1KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 1) o szerokości zmiennej od 1,0 m do 3,4 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 2KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 1) o szerokości zmiennej od 1,5 m do 2,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

### §15. Antoniów Kolonia-B

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **B1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 2) i **B3RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 3):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem B1RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;

- 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup> 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;
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami B1RM i B3RM 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikami graficznymi;
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami B1RM i B3RM z drogi gminnej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **B2R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 2):
- 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu 15,0 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;



- d) wysokość zabudowy do 9,0 m przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
- 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych.
- 3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
  - 1) 3KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 2) o szerokości zmiennej od 3,0 m do 3,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 4KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 3) o szerokości 4,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## §16. Białka Kolonia -C

- 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **C1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 4) i **C2RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 5):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem C2RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

- 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;
- 9) geometria dachu:
  - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
  - a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem C1RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. a),
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) C1RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) C2RM – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
  - a) z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) z położenia terenów w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - c) z położenia terenu oznaczonego symbolem C1RM w strefie sanitarnej (ochronnej) od cmentarza;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) C1RM – z drogi powiatowej,
  - b) C2RM – z drogi gminnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
- 2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **C3R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 5):
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu oraz dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci technicznych;
  - 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    - b) w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - c) w części w ekologicznym systemie ochrony przyrody.
- 3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi gminnej klasy D (dojazdowej) oznaczonej symbolem 5KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 5) o szerokości 2,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego.
- 4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem:

- 1) 1KDW (przedstawionej na załączniku nr 5) o szerokości 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej.

### §17. Górne -D

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **D1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 6):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 7) dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie 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 bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu :
    - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **D2MW,U** (przedstawionego na

załączniku graficznym nr 6):

- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) adaptuje się istniejący budynek dawnej oficyny w jego istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontów;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 4) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkano-usługowych:
    - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
  - b) budynków usługowych:
    - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
  - c) dla pozostałych budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
    - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
- 7) geometria dachu:
  - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
  - b) nie ustala się kształtu dachu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
  - a) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę usługową (U) 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) lub mieszkaniowo-usługową (MW,U) 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) wymienione w lit. a) i b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
  - a) z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) z położenia terenu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin,
  - c) z zasad ochrony krajobrazu kulturowego;

- 11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
- 1) 6KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 6) o szerokości zmiennej do 1,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 7KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 6) stanowiące ścięcia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym.

### §18. Jaszczów-E

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **E5RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 8), **E8RM**, **E9RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 9), **E13RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 11), **E22RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 13), **E24RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 14), **E27RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 15):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami E5RM i E13RM, istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;

- 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
    - b) w terenach oznaczonych symbolami E5RM, E8RM, E9RM i E27RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. b);
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E5RM – nie ustala się,
    - b) E8RM, E9RM – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - c) E13RM, E22RM – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - d) E24RM – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - e) E27RM – 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu oznaczonego symbolem E27RM w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E5RM – z drogi powiatowej lub gminnej dojazdami wyznaczonymi w ramach terenów oznaczonych symbolami E4MN lub E6 R o szerokości minimum 5,0 m.
    - b) E8RM, E9RM i E27RM – z drogi gminnej,
    - c) E13RM, E22RM – z drogi wojewódzkiej,
    - d) E24RM – z drogi wojewódzkiej oraz z drogi gminnej;
  - 14) w przypadku realizacji zabudowy w terenach oznaczonych symbolami E10R i E23R obowiązuje konieczność wydzielenia w obrębie terenów oznaczonych odpowiednio symbolami E9RM i E22RM terenów obsługi komunikacyjnej o szerokości minimum 5,0 m.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **E2MN**, **E3MN** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 7), **E4MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 8), **E11MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 10), **E14 MN**, **E15 MN** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 11), **E18 MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 12), **E25 MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 14), **E29MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 16) oraz **E31MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 17):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami E14MN, E18MN, E29MN i E31MN istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy,

- wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 8) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c) i d):
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
    - d) w terenie oznaczonym symbolem E29MN dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. c);
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E2MN i E3MN – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) E4MN – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - c) E11MN – odpowiednio 15,0 m i 6,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych,
    - d) E14MN – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - e) E15MN – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- f) E18MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - g) E25MN – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - h) E29MN – 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - i) **E31MN – zgodnie z załącznikiem graficznym;**
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) lokalizacji stanowiska archeologicznego w terenie oznaczonym symbolem E31MN,
  - c) położenia terenu oznaczonego symbolem E29MN w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - d) położenia terenu oznaczonego symbolem E31MN w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - e) położenia terenu oznaczonego symbolem E31MN w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - f) zasad ochrony krajobrazu kulturowego gminy w terenie oznaczonym symbolem E31MN;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) E2MN i E15MN z drogi powiatowej,
  - b) E3MN z drogi powiatowej za pośrednictwem działki o nr ewid. 554 znajdującą się poza granicą zmian planu,
  - c) E4MN z drogi powiatowej oraz z drogi gminnej,
  - d) E11MN, E25MN i E29MN z dróg gminnych,
  - e) E14 MN i E18MN z drogi wojewódzkiej oraz z drogi powiatowej,
  - f) E31MN z drogi wojewódzkiej poprzez działkę oznaczoną nr ewid. 577 stanowiącą drogę wewnętrzną;
- 13) dopuszcza się w obrębie terenu oznaczonego symbolem E4MN wydzielenie dojazdu o szerokości minimum 5,0 m dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem E5 RM.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **E16MN,U** i **E21MN,U** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 12):
- 1) realizacja obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem E21MN,U istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;



- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków i obiektów z przeznaczenia wielofunkcyjnego:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 8) geometria dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, nie ustala się kształtu dachu;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami E16MN,U i E21 MN,U – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 12) obsługa komunikacyjna terenów E16 MN,U i E21 MN,U z drogi powiatowej.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **E19U** i **E20U** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 12):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiorę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 6) dopuszcza się lokalizację spopieliarni zwłok i domu pogrzebowego wyłącznie w terenie

- oznaczonym symbolem E20U, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych:
      - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
    - b) dla pozostałych budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 9) geometria dachu:
    - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
    - b) nie ustala się kształtu dachu;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> 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;
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E19U – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) E20U – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
    - a) z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) z położenia w granicach terenu oznaczonego symbolem E19U budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
    - c) z ochrony krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem E19U;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E19U z drogi wojewódzkiej,
    - b) E20U z drogi powiatowej.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego symbolem **E7E** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 8):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej

- w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy: do 10,0 m z zastrzeżeniem pkt 5);
  - 5) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej, masztów, słupów energetycznych wchodzących w skład rozdzielni, gdzie ustala się maksymalną wysokość tych obiektów do 30,0 m;
  - 6) geometria dachów: jednospadowe o kacie nachylenia połaci do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **E1R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 7), **E6R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 8), **E10R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 9), **E12R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 10), **E17 R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 12), **E23R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 13), **E26R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 14), **E28R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 15), **E30R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 16), **E32R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 17):
- 1) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
  - 2) w terenach oznaczonych symbolami E6R, E10R i E23R możliwość realizacji dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu warunków określonych w pkt 6);
  - 3) realizację budynków inwentarskich w terenach, o których mowa w pkt 2, z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 4) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 5) dopuszcza się przebieg w terenie oznaczonym symbolem E26R fragmentu planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 6) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 7) dla terenów wymienionych w ust. 6 nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem E6 R, dla którego ustala się 15,0 m nieprzekraczalną linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od rowu,

zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu oznaczonego symbolem E26R w granicach pasa technologicznego planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
    - c) położenia części terenów oznaczonych symbolami E28R, E30R, E32R w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
    - d) położenia terenów oznaczonych symbolami E28R i E30R w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - e) położenia terenu oznaczonego symbolem E32R w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - f) zasad ochrony krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem E32R,
    - g) położenia terenu oznaczonego symbolem E1R oraz części terenu oznaczonego symbolem E28R w ekologicznym systemie ochrony przyrody;
  - 9) dla terenów wymienionych w ust. 6 nie ustala się obsługi komunikacyjnej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami:
    - a) E6R w przypadku realizacji zabudowy z drogi gminnej,
    - b) E10R w przypadku realizacji zabudowy z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem E9RM o szerokości minimum 5,0 m,
    - c) E23R w przypadku realizacji zabudowy z drogi wojewódzkiej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem E22RM o szerokości minimum 5,0 m;
  - 10) w przypadku braku realizacji w obrębie terenu oznaczonego symbolem E4MN dojazdu do terenu oznaczonego symbolem E5RM obowiązuje wydzielenie w terenie oznaczonym symbolem E6R dojazdu o szerokości minimum 5,0 m dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem E5RM.
7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów drogi wojewódzkiej klasy G (główna) oznaczonej symbolami:
- 1) 1KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 11) o szerokości 5,3 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 2KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 11) o szerokości 5,2 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 3KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 13) o szerokości 4,2 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 4KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 14) o szerokości 3,8 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym.
8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
- 1) 8KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 7) o szerokości zmiennej do 1,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 9KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 8) o szerokości 3,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego oraz ściecia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 10KD-G(D) i 11KD-G(D) (przedstawionych na załączniku nr 9) o szerokości 3,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 12KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 10) o szerokości 3,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego oraz ściecia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości,

zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 5) 13KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 10) o szerokości 3,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) 14KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 14) o szerokości zmiennej do 5,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) 15KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 14) o szerokości zmiennej do 2,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) 16KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 15) o szerokości 1,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) 17KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 16) o szerokości 1,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

### §19. Jaszczów Kolonia - F

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **F1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 18), **F2RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 19):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem F1RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenu ozn. symbolem F1RM nie może przekraczać 10DJP dla gospodarstwa rolnego, natomiast dla terenu ozn. symbolem F2RM nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;

- 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
    - b) w terenie oznaczonym symbolem F2RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. a);
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) F1RM – 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) F2RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
    - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami F1RM i F2RM – z drogi gminnej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **F3R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 19) i **F4R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 18):
- 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu tylnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek wyłącznie w terenie ozn. symbolem F3R, natomiast w terenie ozn. symbolem F4R ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
    - a) z położenia terenów zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części

Wód Podziemnych,

- b) z położenia terenów w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - c) z położenia terenu ozn. symbolem F3R w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - d) z położenia terenu ozn. symbolem F3R sąsiedztwie obszaru kolejowego;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonych symbolem F2RM o szerokości minimum 5,0 m.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
- 1) 18KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 18) o szerokości 3,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 19KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 19) o szerokość 3,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## §20. Kajetanówka - G

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **G1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 20), **G4RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 21), **G5RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 22), **G7RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 23), **G10RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 24):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami G4RM i G7RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) przebieg w terenie G7RM planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 150 mm wraz ze strefą kontrolowaną;
  - 7) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 8) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
  - 9) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - a) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,



- b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
  - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
  - 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;
- 11) geometria dachu:
  - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. a) i b):
  - a) wymieniona w pkt 12) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - b) w terenie oznaczonym symbolem G10RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. a);
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) G1RM – odpowiednio 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) G4RM – nie ustala się,
  - c) G5RM – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - d) G7RM, G10RM – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 14) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) położenia terenu oznaczonego symbolem G10RM w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - c) położenia terenu oznaczonego symbolem G7RM w granicach strefy kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 15) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) G1RM – z drogi powiatowej oraz z drogi gminnej,
  - b) G4RM – z drogi gminnej dojazdem wyznaczonymi w ramach terenu oznaczonego symbolem G3R o szerokości minimum 5,0 m,
  - c) G5RM – z drogi gminnej,
  - d) G7RM, G10RM – z drogi wojewódzkiej.
- 2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem: **G8MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 23):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
  - 2) przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 150 mm wraz ze strefą kontrolowaną;
  - 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany,



- przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 1 nadziemnych;
  - 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) w granicach strefy kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **G9U** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 23):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiorę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 150 mm wraz ze strefą kontrolowaną;

- 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych:
      - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 9) geometria dachu:
    - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
    - b) nie ustala się kształtu dachu;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż wymieniona powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiednio 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 25,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - c) w granicach strefy kontrolowanej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 150 mm;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oraz z drogi powiatowej.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **G2R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 20), **G3R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 21), **G6R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 22), **G11R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 24):
- 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
- e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) G2R i G6R – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) G3R – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) G11R – nie ustala się;
- 6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) położenia terenu oznaczonego symbolem G11R w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - c) położenia części terenu oznaczonego symbolem G11R w ekologicznym systemie ochrony przyrody
- 7) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
  - a) G2R, G6R w przypadku realizacji zabudowy z drogi powiatowej,
  - b) G3R w przypadku realizacji zabudowy z drogi gminnej,
  - c) G11R w przypadku realizacji zabudowy z drogi wojewódzkiej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonych symbolem G10RM o szerokości minimum 5,0 m.
- 5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów drogi wojewódzkiej klasy G (główna) oznaczonych symbolami:
  - 1) 5KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 23) o szerokości zmiennej od 1,5 m do 11,0 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 6KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 23) o szerokości zmiennej do 1,5 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 7KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 23) o szerokości zmiennej od 2,5 m do 5,0 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej oraz ścieżca w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 8KD-W(G) (przedstawionego na załączniku nr 24) o szerokości 2,0 m stanowiącej część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg powiatowych klasy Z (zbiorcza) oznaczonych symbolami:
  - 1) 1KD-P(Z) (przedstawionego na załączniku nr 20) o szerokości zmiennej od 0,7 m do 1,6 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 2KD-P(Z) (przedstawionego na załączniku nr 22) o szerokości 2,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 3KD-P(Z) (przedstawionego na załączniku nr 23) o szerokości do 2,7 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
  - 1) 20KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 20) o szerokości 3,3 m przeznaczonej na

- poszerzenie pasa drogowego oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) 21KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 21) o szerokości 4,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 22KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 22) o szerokości 6,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## §21. Klarów - H

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem: **H1MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 25):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 1 nadziemnych;
  - 5) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej;
  - 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - c) w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej za poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **H2R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 25):
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne oraz dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
    - c) w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (przedstawionej na załączniku nr 25):
  - 1) szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścięcia w obrębie włączenia do drogi publicznej o kształcie i szerokości zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej.

## §22. Łącuchów - I

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **I3RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 26):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 3) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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,
  - 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego

nachylenia;

- 7) dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie 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 bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
  - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin,
    - c) w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem: **IIMN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 23):
- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 1 nadziemnych;
  - 8) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,



- b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
  - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oraz z drogi powiatowej.
- 3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **I2R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 26):
  - 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu 15,0 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 mod poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
    - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin,
    - c) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej.
- 4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi powiatowej klasy Z (zbiorcza) oznaczonego symbolem 4KD-P(Z) (przedstawionego na załączniku nr 23) o szerokości do 2,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
  - 1) 23KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 26) o szerokości 3,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 24KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 26) o szerokości 2,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

### §23. Milejów - J

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **J10RM**, **J11RM**, **J12RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 29):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem J12RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdów



pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

- b) w terenie oznaczonym symbolem J10RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. a);

11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) J10RM – 5,0 m od od granicy z działką o nr ewid. 763 stanowiącej istniejący rów, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) J11RM – 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od granicy z działką o nr ewid. 763 stanowiącej istniejący rów, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) J12RM – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu J13WS, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;

13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

- a) J10RM – z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem J11RM o szerokości minimum 5,0 m oraz poprzez zrealizowany na działce ozn. nr ewid. 763 przejazd,
- b) J11RM i J12RM – z drogi gminnej;

14) w terenie oznaczonym symbolem J11RM obowiązuje konieczność wydzielenia terenu obsługi komunikacyjnej stanowiącego dojazd do działek budowlanych znajdujących się w obrębie terenu oznaczonego symbolami J10RM o szerokości minimum 5,0 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **J2MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 27), **J3MN**, **J5MN**, **J7MN** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 28), **J14MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 29), **J16MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 30) oraz **J17MN** i **J18MN** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 31):

- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami J2MN i J17MN istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
- 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;

- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
  - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
    - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 1 nadziemna;
- 8) geometria dachu:
  - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c) i d):
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
  - d) w terenie oznaczonym symbolem J5MN dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. c);
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) J2MN, J3MN, J5MN, J7MN, J16MN, J17MN – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikami graficznymi,
  - b) J14MN – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od granicy z działką o nr ewid. 763 stanowiącej istniejący rów, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) J18MN – nie ustala się;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów:
  - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) oznaczonych symbolami: J3MN, J5MN, J7MN oraz J16MN w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) J2MN, J3MN, J5MN, J7MN, J14MN, J16MN, J17MN z drogi gminnej,
  - b) J18MN z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **J13WS** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 29):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta,
  - 2) adaptuje się istniejący zbiornik wodny;
  - 3) wykorzystanie zbiornika jako obiektu gospodarki rybackiej,
  - 4) nakaz umożliwienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych, remontowych i hydrotechnicznych;
  - 5) dopuszcza się kształtowanie wokół zbiornika wodnego zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych;
  - 6) ze względu na charakter przeznaczenia terenu, nie ustala wskaźników zagospodarowania

terenu z zastrzeżeniem, iż w stosunku do obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów warunkowane będą wymogami technologicznymi;

- 7) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków;
  - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **J1R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 27), **J4R**, **J6R** i **J8R** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 28), **J9R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 29), **J15R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 30):
- 1) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
  - 2) w terenie oznaczonym symbolem J9 R możliwość realizacji dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu warunków określonych w pkt 5);
  - 3) realizację budynków inwentarskich w terenie, o którym mowa w pkt 2) z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 4) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 5) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 6) dla terenów wymienionych w ust. 4 nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenów oznaczonych symbolami J4R, J6R, J8R i J15R w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
    - c) położenia terenu oznaczonego symbolem J1R w ekologicznym systemie ochrony przyrody;
  - 8) dla terenów wymienionych w ust. 4 nie ustala się obsługi komunikacyjnej, za wyjątkiem terenu ozn. symbolem J9R, dla którego obsługę ustala się z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenów oznaczonych symbolami J10RM i J11RM o szerokości minimum 5,0 m oraz poprzez zrealizowany na działce ozn. nr ewid 763 przejazd;
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
- 1) 25KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 27) o szerokości 4,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 26KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 28) o szerokości 2,2 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 3) 27KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 28) o szerokości zmiennej od 2,3 m do 2,6 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 28KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 28) o szerokości 2,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 5) 29KD-G(D), 30 KD-G(D) i 31KD-G (D) (przedstawionych na załączniku nr 29) o szerokości 2,4 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 6) 32KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 30) o szerokości 1,7 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 7) 33KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 31) o szerokości 2,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW (przedstawionej na załączniku nr 31):
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej.

## §24. Milejów Osada - K

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **K1RM i K3RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 32), **K9RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 34), **K11RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 36):
  - 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem K3RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy

infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:

- do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
- 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;

9) geometria dachu:

- a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):

- a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- b) w terenach oznaczonych symbolami K1RM i K3RM dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie w przypadkach o których mowa w lit. a);

11) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikami graficznymi;

12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
- b) położenia terenu oznaczonego symbolem K11RM w granicach obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

13) obsługa komunikacyjna terenów ozn, symbolami K1RM, K3RM, K9RM i K11RM z drogi gminnej;

14) w przypadku realizacji zabudowy w terenach oznaczonych symbolami K2R i K4R obowiązuje konieczność wydzielania w obrębie terenów oznaczonych odpowiednio symbolami K1RM i K3RM terenów obsługi komunikacyjnej o szerokości minimum 5,0 m;

15) w terenach oznaczonych symbolami K9RM i K11RM obowiązuje konieczność wydzielania terenów obsługi komunikacyjnej stanowiących dojazd do działek budowlanych znajdujących się w obrębie terenów oznaczonych odpowiednio symbolami K8MN i K12MN o szerokości minimum 5,0 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **K7MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 33), **K8MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 34), **K10MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 35), **K12MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 36) oraz **K17MN** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 37):

- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami K12MN i K17MN istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;

- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
- 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
  - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
    - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
    - ilość kondygnacji: do 1 nadziemna;
- 8) geometria dachu:
  - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) K7MN – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) K8 MN, K10 MN – nie ustala się,
  - c) K12MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej oraz 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o symbolach K13WS, K14WS oraz K15WS, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - d) K17MN – 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
  - b) położenia terenów oznaczonych symbolami K12MN i K17MN w granicach obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

- 12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) K7MN, K12MN i K17MN z drogi gminnej,
  - b) K8MN z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu K9RM o szerokości minimum 5,0 m,
  - c) K10MN z drogi gminnej za pośrednictwem działki o nr ewid. 568/4 stanowiącej drogę wewnętrzną.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **K5MN,U** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 32) i **K16MN,U** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 36):
  - 1) realizacja obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenie oznaczonym symbolem K16MN,U istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków i obiektów z przeznaczenia wielofunkcyjnego:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
  - 8) geometria dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, nie ustala się formy i kształtu dachu;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek

istniejących;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) K5MN,U – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) K16MN,U – 6,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
- b) położenia terenu oznaczonego symbolem K16MN,U w granicach obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami K5MN,U i K16MN,U z dróg gminnych.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **K13WS, K14WS, K15WS** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 36):

- 1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta,
- 2) adaptuje się istniejący zbiornik wodny;
- 3) wykorzystanie zbiornika jako obiektu gospodarki rybackiej;
- 4) nakaz umożliwienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych, remontowych i hydrotechnicznych;
- 5) dopuszcza się kształtowanie wokół zbiornika wodnego zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych;
- 6) ze względu na charakter przeznaczenia terenu, nie ustala wskaźników zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem, iż w stosunku do obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów warunkowane będą wymogami technologicznymi;
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
  - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) granicach obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **K3R, K4R i K6R** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 32):

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
- 2) w terenach oznaczonych symbolami K2R i K4R możliwość realizacji dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu warunków określonych w pkt 5);
- 3) realizację budynków inwentarskich w terenach, o których mowa w pkt 2, z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
- 4) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością ich konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
- 5) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:



- a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
- b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
- e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
- 6) dla terenów wymienionych w ust. 5 nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
- 8) obsługa komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
  - a) K2R z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem K1RM o szerokości minimum 5,0 m,
  - b) K4R z drogi gminnej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem K2RM o szerokości minimum 5,0 m;
  - c) K6R – nie ustala się.
6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
  - 1) 34KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 32) o szerokości zmiennej od 4,0 m do 5,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 35KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 32) o szerokości zmiennej od 1,0 m do 5,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 36KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 33) o szerokości zmiennej od 2,3 m do 2,6 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 37KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 34) o szerokości zmiennej od 1,2 m do 1,8 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 5) 38KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 36) o szerokości 1,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 6) 39KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 36) o szerokości zmiennej do 1,7 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 7) 40KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 36) o szerokości zmiennej do 4,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 8) 41KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 36) o szerokości zmiennej do 1,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## §25. Ostrówek Kolonia - L

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **L1RM**, **L2RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 38), **L3RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 39), **L4RM**, **L6RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 40), **L8RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 41):
  - 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami L1RM, L2RM i L3RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów

- oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 10) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
    - b) w terenach oznaczonych symbolami L4RM, L6RM i L8RM dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie w przypadkach, o których mowa w lit. a);
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) L1RM – odpowiednio 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 5,0 m od granicy działki z rzeką Mogilnicą ozn. nr ew. 969, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) L2RM – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - c) L3RM – odpowiednio 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 5,0 m od granicy działki z rzeką Mogilnicą ozn. nr ewid. 969, zgodnie z załącznikiem

- graficznym,
  - d) L4RM – 8,0 m od pasa drogowego drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - e) L6RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - f) L8RM – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
- a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) L1RM – z drogi powiatowej oraz z drogi gminnej,
  - b) L2RM, L3RM, L4RM, L6RM – z drogi powiatowej,
  - c) L8 RM – z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW;
- 15) w przypadku realizacji zabudowy w terenach oznaczonych symbolami L5R, L7R i L9R obowiązuje konieczność wydzielenia w obrębie terenów oznaczonych odpowiednio symbolami L4RM, L6RM i L8RM terenów obsługi komunikacyjnej o szerokości minimum 5,0 m.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych oznaczonych symbolami **L5R**, **L7R** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 40), **L9R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 41):
- 1) realizację dopuszczonych ustaleniami zmian planu budynków przy zachowaniu warunków określonych w pkt 4);
  - 2) realizację budynków inwentarskich z uwzględnieniem obsady zwierzęcej nie przekraczającej 40 DJP na jeden budynek;
  - 3) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmian planu;
  - 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki, przy czym budynki inwentarskie nie mogą zajmować 5% powierzchni działki,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2,
    - d) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu 1 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
    - e) geometria dachu: dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem od 15° do 45°;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
  - 6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
    - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 7) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
    - a) L5R w przypadku realizacji zabudowy z drogi powiatowej dojazdem wyznaczonym w

- ramach terenu oznaczonego symbolem L4RM o szerokości minimum 5,0 m,
  - b) L7R w przypadku realizacji zabudowy z drogi powiatowej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem L6RM o szerokości minimum 5,0 m,
  - c) L9R w przypadku realizacji zabudowy z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW, a następnie dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem L8 RM o szerokości minimum 5,0 m.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg powiatowych klasy L (lokalna) oznaczonych symbolami:
- 1) 1KD-P(L) (przedstawionego na załączniku nr 38) o szerokości do 3,8 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 2KD-P(L) (przedstawionego na załączniku nr 38) o szerokości zmiennej od 1,2 m do 3,7 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 3KD-P(L) (przedstawionego na załączniku nr 39) o szerokości zmiennej od 5,5 m do 6,5 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
  - 4) 4KD-P(L) (przedstawionego na załączniku nr 40) o szerokości zmiennej od 14,5 m do 20,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW (przedstawionej na załączniku nr 41):
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej.

## §26. Starościce - M

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **M1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 42), **M3RM**, **M4RM** (przedstawionych na załączniku graficznym nr 43), **M5RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 44):
- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;

- 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 7) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
    - b) w terenach oznaczonych symbolami M1RM i M5RM dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie w przypadkach, o których mowa w lit. a);
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) M1RM – odpowiednio 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) M3RM – odpowiednio 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - c) M4RM – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - d) M5RM – odpowiednio 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
    - a) M1RM i M5RM – z drogi powiatowej oraz z drogi gminnej,
    - b) M3RM, M4RM – z drogi powiatowej.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **M6MN** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 44):
- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,75;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;

- 5) geometria dachu:
  - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy terenu odpowiednio 15,0 m i 6,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **M2MW,U** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 42):
  - 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejący budynek w jego istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu, a także ewentualną rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja obiektów istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejącym budynku, dla którego parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
  - 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) budynków usługowych:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
    - c) budynków i obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:

- do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
  - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
- 8) geometria dachu:
- a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
  - b) nie ustala się kształtu dachu;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
- a) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę usługową (U) 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) lub mieszkaniowo - usługową (MW,U) 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) wymienione w lit. a) i b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy terenu odpowiednio 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
- a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg gminnych klasy D (dojazdowej) oznaczonych symbolami:
- 1) 42KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 42) o szerokości zmiennej do 2,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) 43KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 44) o szerokości zmiennej od 1,7 m do 2,3 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) 44KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 44) o szerokości 2,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 4) 45KD-G(D) (przedstawionego na załączniku nr 44) o szerokość zmiennej do 1,4 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## §27. Wólka Bielecka - N

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **N1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 45):
- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się części istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
  - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
  - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone zmianami planu wskaźniki dla budynków nowoprojektownych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;

- 5) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego;
  - 6) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 9) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 10) dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie 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 bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od granicy działki z kanałem Wieprz-Krzna, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    - b) położenia terenu w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 13) obsługa komunikacyjna terenu w sposób dotychczasowy z drogi gminnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną stanowiącą część działki o nr ewid. 554/1 (na której znajduje się Kanał Wieprz - Krzna).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **N2R** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 45):
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
  - 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
    - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    - b) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,



- c) części w granicach projektowanego użytku ekologicznego „Wólka Bielecka”,
- d) części w ekologicznym systemie ochrony przyrody.

## §28. Wólka Łańcuchowska - O

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **O1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 46), **O2RM** (przedstawionego na załączniku graficznym nr 47):
  - 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
  - 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
  - 3) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać 40DJP dla danych gospodarstw rolnych;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
      - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
    - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
      - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      - 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;
  - 6) geometria dachu:
    - a) kształt dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit a) i b):
    - a) wymieniona w pkt 7) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
    - b) w terenie oznaczonym symbolem O1RM dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie w przypadkach, o których mowa w lit. b);
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) O1RM – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) O2RM – zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 15,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;

- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) położenia terenu oznaczonego symbolem O2RM w granicach Obszaru Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”,
  - c) położenia terenu oznaczonego symbolem O2RM w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - d) położenia terenu oznaczonego symbolem O1RM w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
  - e) położenia terenu oznaczonego symbolem O2RM w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - f) położenia terenu oznaczonego symbolem O2RM w ekologicznym systemie ochrony przyrody,
  - g) położenia terenów w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) O1RM – z drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW,
  - b) O2RM – z drogi powiatowej;
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi powiatowej klasy L (lokalna) oznaczonej symbolem 5KD-P(L) (przedstawionej na załączniku nr 47) o szerokości do 1,0 m przeznaczonej na poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW (przedstawionej na załączniku nr 46):
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścieżka w obrębie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 9**

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

### **§29.**

W granicach obszarów objętymi zmianami planu:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 4) tereny oznaczone symbolami E31MN, E28R, E30R i E32R (obręb Jaszczów), F3R (obręb Jaszczów Kolonia), H1MN, H2R (obręb Klarów), O2RM (Wólka Łańcuchowska) znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym:
  - a) przy realizacji zagospodarowania dopuszczonego na podstawie ustaleń niniejszej uchwały, obowiązuje uwzględnienie zakazów, nakazów i uzyskanie wymaganych pozwoleń dotyczących zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podnoszenie (nawożenie mas

**ziemnych) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;**

- 5) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne objęte zmianami planu o powierzchni .....ha oraz grunty leśne na cele nieleśne o powierzchni ..... które uzyskały stosowne zgody na zmianę przeznaczenia;
- 7) teren oznaczony symbolem O2RM (obręb Wólka Łańcuchowska) znajduje się Obszarze Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) tereny oznaczone symbolami E27RM, E29MN, E28R i E30R (obręb Jaszczów), F1RM, F2RM i F3R (obręb Jaszczów Kolonia) oraz H1MN, H2R (obręb Klarów) i O2RM (obręb Wólka Łańcuchowska) znajdują się w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
- 9) tereny oznaczone symbolami C1RM, C2RM i C3R (obręb Białka Kolonia), E31MN i E32R (obręb Jaszczów), G9U, G10RM i G11R (obręb Kajetanówka), I1MN, I2R, i I3RM (obręb Łańcuchów), J3MN, J5MN, J7MN, J16MN, J4R, J6R, J8R i J15R (obręb Milejów), L1RM, L2RM, L3RM, L4RM, L5R, L6RM, L7R, L8RM i L9R (obręb Ostrówek Kolonia), N1RM i N2R (obręb Wólka Bielecka) oraz O1RM (obręb Wólka Łańcuchowska) znajdują się w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 10) tereny położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość), obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) w terenie oznaczonym symbolem E31MN (obręb Jaszczów) znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§30.**

Nie określa się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 11**

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

#### **§31.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianami planu uwzględnić warunki wynikające z przebiegu istniejących ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. f):
  - a) dla planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), z zastrzeżeniem pkt 5),

- c) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- d) dla linii kablowych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- e) dla linii kablowych oraz złączy nN 0,4 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
- f) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 4) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną:
  - a) nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów z zastrzeżeniem pkt 5),
  - b) obowiązuje zapewnienie dostępu do napowietrznych linii w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 5) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 6) nakazuje się w terenach oznaczonych symbolami G7RM, G8MN i G9U (obwód Kajetanówka) zachować bezpieczny odstęp od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 150 mm przy zagospodarowaniu terenu, z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu), w której nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów;
- 7) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 8) w obrębie terenu oznaczonego symbolem C1RM (obwód Białka Kolonia) znajdującego się w strefie sanitarnej powyżej 50,0 m od cmentarza obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - b) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
- 9) w terenach objętych zmianami planu lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na obszarze objętym zmianami planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) dla terenów D1RM i D2MW,U (obwód Górne), I2R i I3RM (obwód Łańcuchów), O1RM, O2RM (obwód Wólka Łańcuchowska) położonych w rejonie lotniska Lublin, w zagospodarowaniu należy uwzględnić powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych i naturalnych wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zwolnienie z ograniczeń wysokości w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych jest możliwe po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) z uwagi na lokalizację terenów oznaczonych symbolami F3R (Jaszców Kolonia) i M2MW,U (obwód Staroście):
  - a) w bezpośrednim sąsiedztwie czynnej linii kolejowej w zakresie wymagań odległości i

- warunków dopuszczających sytuowanie zadrzewienia, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych itp. obowiązują przepisy odrębne,
- b) zakazuje się wprowadzanie zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowych mogących mieć negatywny wpływ na podtorze kolejowe,
  - c) wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie tych terenów w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych,
  - d) przy lokalizacji w obrębie terenu M2MW,U projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej, należy uwzględnić zagrożenia i uciążliwości związane z jej eksploatacją: wstrząsy i wibracje, iskrzenie, skażenie terenu np. przez rozszczelnienia taboru, hałas;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem N2R (obręb Wólka Bielecka) położonego w granicach projektowanego użytku ekologicznego „Wólka Bielecka” obowiązują zasady ustalone niniejszą uchwałą.

## **Rozdział 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§32.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianami planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący jako powiązanie z układem zewnętrznym istniejące drogi publiczne obejmujące układ drogowy:
  - 1) drogę wojewódzką KD-W(G) znajdującą się w graniach i poza granicami opracowania zmian planu;
  - 2) dróg powiatowych KD-P(Z), KD-P(L) znajdujących się poza granicami opracowania zmian planu oraz ich poszerzenia, które znajdują się w granicach opracowania zmian planu;
  - 3) dróg gminnych KD-G(D) znajdujących się poza granicami opracowania zmian planu oraz ich poszerzenia, które znajdują się w granicach opracowania zmian planu;
  - 4) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami KDW.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych zmianami planu poprzez :
  - 1) dopuszczenie możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmian planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunkach zmian planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami zmian planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
  - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmian planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
  - 1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) 1 miejsce do parkowania na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;
  - 4) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych.
3. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami

ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

4. W obszarze objętym zmianami planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

### §33.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę poprzez:

- a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
- b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
- d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych, dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych;

- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:

- a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
- b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
- c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
- d) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w zabudowie zagrodowej, w której prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
- e) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;

- 3) odprowadzania wód opadowych poprzez:

- a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
- b) z terenów dróg do rowów przydrożnych,
- c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w małych zbiornikach – stawach, realizowanych na terenie działek budowlanych;

- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:

- a) budowę linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, a następnie dopuszczenie jej remontów i modernizacji,
- b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w technologii napowietrznej

- i kablowej,
- c) na całym obszarze zmian planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
- d) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
  - a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
  - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
  - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki ciepłej poprzez:
  - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
  - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
- 8) energetyki gazowej:
  - a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
  - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny;
- 9) sieci systemu melioracji wodnej:
  - a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Na obszarach objętych zmianami planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.
- 3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianami planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 13**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów §34.**

Na obszarze objętym zmianami planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 14**

#### **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego §35.**

W granicach zmian planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu wynikającego z ustawy o gospodarce nieruchomościami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i ustaleniami zmian planu.

### **Rozdział 15.**

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

##### **§36.**

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

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem RM;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MN,U;
- 4) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MW,U;
- 5) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 6) 1% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 16.**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§37.**

W obszarach wskazanych na załącznikach graficznych, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów, przyjętego uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm.

##### **§38.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

##### **§39.**

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

Przewodniczący Rady



## **Uzasadnienie**

**do Uchwały Nr.....Rady Gminy Milejów z dnia ..... w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów**

### **1. Wstęp**

Przedmiotowy projekt zmian planu stanowi realizację uchwały Nr XXXVII/223/18 Rady Gminy Milejów z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów, zmienionej uchwałą Nr XXXIX/233/18 Rady Gminy Milejów z dnia 25 lipca 2018 r. i Uchwałą Nr XVI/98/20 Rady Gminy Milejów z dnia 26 lutego 2020 r. oraz Uchwały Nr XVII/112/20 Rady Gminy Milejów z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów.

Na terenach objętych zmianami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 roku z późniejszymi zmianami. Opracowanie przedmiotowych zmian planu podyktowane jest koniecznością zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla terenów, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w obowiązującym dokumencie studium, a przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości lokalizacji terenów, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Tereny objęte zmianami planu stanowią fragmenty przestrzeni z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni niezurbanizowanej, jednak o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmiany planu, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych, obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych i nierolniczych działalności gospodarczych, obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych nierolniczych w otoczeniu gospodarki rolnej, obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia rolniczych działalności gospodarczych i tereny wód powierzchniowych.

Zmiany planu miejscowego będące przedmiotem niniejszej uchwały precyzują i uszczegóławiają kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględniają zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiany planu miejscowego przedkładane do opiniowania i uzgodnień nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowe zmiany planu w granicach opracowania, sporządzane zostały w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 293), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Rysunki zmian 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **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**

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w §7 części opisowej uchwały jak i również na załącznikach graficznych. Na rysunkach zmian planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 zmian planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w paragrafach 14-28 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Zmiany planu miejscowego realizują dyspozycje Studium w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszarów. Celem regulacji przyjętych w zmianach planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych i usługowych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianach planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zmiany planu miejscowego w §9 zawierają ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §11 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenów zawartymi w paragrafach 14-28, a także ustaleniami §10 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Zmiany planu miejscowego zawierają 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. Zmiany planu stwarzają warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W granicach terenów objętych zmianami planu miejscowego występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym w obrębie tych obszarów na działkach stanowiących mienie gminne, powiatowe i wojewódzkie lub własność Skarbu Państwa w §13 ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmian planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania zmian planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż część terenów objętych granicami zmian planu znajduje się w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, a

teren oznaczony symbolem O2RM w granicach Obszaru Natura 2000 PLH060005 „Dolina Środkowego Wieprza”, co nakłada obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania dla określonych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ponadto na potrzeby opracowania zmian planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń zmian planu miejscowego m.in. na środowisko przyrodnicze. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 pkt 6) lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono konieczność wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W związku z powyższym przeznaczono na cele nierolnicze grunty rolne objęte zmianami planu, o powierzchni ..... ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją z dnia..... ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją z dnia..... Nie stwierdzono natomiast 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.

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

Zmiany planu miejscowego w §12 zawierają ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych. Uwzględniono zapisy w zakresie terenów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz występującego w granicach opracowania zmian planu stanowiska archeologicznego nr 78-85/6-1, obejmując je ochroną. Wskazano tereny krajobrazów kulturowych. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami zmian planu miejscowego.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Zmiany planu miejscowego w §10 zawierają ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych zmianami planu uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenów nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwość 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 lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Sporządzone zmiany planu miejscowego nie wpływają negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W §32 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zmiany planu w swoich granicach opracowania obejmują tereny dróg publicznych, natomiast nie obejmują stref zamieszkania oraz stref ruchu. Poza tym dotyczą przede wszystkim terenów mieszkaniowych, a także usługowych, zatem zasady lokalizacji

miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i ich potrzeb. §29 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach terenów objętych zmianami planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary zagrożenia osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obrębie obszaru objętego planem nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Występują natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których wprowadzono ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

#### 6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określone formy zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Zmiany planu miejscowego zostały opracowane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego ich treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których zostały sporządzane. Jednak zawarte w paragrafach 14-28 zmian planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów”. Realizacja ustaleń zmian planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych, ale nie wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiany planu zakładają realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowie i rozbudowie dróg gminnych. Dla przedmiotowych terenów objętych zmianami planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu zmian planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące również, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzone zmiany planu miejscowego i ich realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

#### 7) **Prawo własności**

W granicach obszarów objętych zmianami planu znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i do osób prywatnych. Pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności przeznaczono grunty stanowiące własność publiczną. Zmiany planu miejscowego obejmują tereny drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych przeznaczonych na poszerzenia pasów drogowych, a także tereny dróg gminnych, obsługujących komunikacyjnie wyznaczone tereny, przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na konieczność zapewnienia tym drogom publicznym odpowiedniej rangi i klasy technicznej zaistniała konieczność przeznaczenia części terenów prywatnych pod tę inwestycję. W pozostałym zakresie ustaleń zmian planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W granicach opracowania zmian planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

**9) Potrzeba interesu publicznego**

Zmiany planu miejscowego w §32 i §33 zawierają ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §35 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W zmianach planu miejscowego wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę, jak również zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. W §13 odniesiono się natomiast do zasad lokalizacji przestrzeni publicznej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż nie naruszono interesu publicznego.

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

Zmiany planu miejscowego w §32 i §33 zawierają ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianach planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmian planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowych zmian planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt zmian planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został obecnie poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zostanie wyłożony do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmian planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania projektu zmian planu miejscowego zostanie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmian planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmian planu

miejscowego.

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

Zapisy zmian planu zawarte w §10 i §33 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

**14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**

Ustalenia przyjęte w zmianach planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmian planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania przedmiotowego projektu zmian planu miejscowego zapewniona zostaje możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmian planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmian planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmian planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmian planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu.

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

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w zmianach planu wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Granice terenów objętych zmianami planu stanowią fragmenty przestrzeni z kształtującą się już zabudową. Tereny dotychczas niezabudowane będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi,

a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Obszary objęte zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowe zmiany planu miejscowego nie wpływają zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowanych i istniejących, a wpływają wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej zmiany planu stwarzają warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z ewentualnej modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej.

- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiany planu zapewniają dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowych zmian planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §32 dokumentu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

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

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy

skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowe zmiany planu miejscowego wywołają skutki finansowe dla budżetu gminy, związanych zarówno z wydatkami jak i z dochodami.

Realizacja ustaleń zmian planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z rozbudową dróg gminnych i sieci wodociągowej.

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

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianami planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmian 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.

## **6. Przebieg procedury planistycznej.**

Procedura formalnoprawna zmian planu przeprowadzona została 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.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmian planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Opracowane zmiany planu są odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć. Określa przeznaczenie terenów objętych zmianami planu oraz wskazuje sposób ich możliwego zagospodarowania. Przedmiotowe zmiany planu zapewniają możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwalają na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której zostały opracowane.

Powyższe oznacza, że przedmiotowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.