

Uchwała Nr

Rady Gminy Głusk

z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Uchwały Nr XV/136/15 Rady Gminy Głusk z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, Uchwały Nr XV/138/15 Rady Gminy Głusk z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, zmienionej uchwałą Nr XXIV/223/16 Rady Gminy Głusk z dnia 26 lipca 2016 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Po stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk”, zatwierdzonego uchwałą Nr X/63/2003 Rady Gminy Głusk z dnia 9 lipca 2003 r. z późn. zm. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałami:
 - 1) Nr XXIII/169/2000 Rady Gminy w Głusku z dnia 6 kwietnia 2000 r. w sprawie I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk,
 - 2) Nr III/18/06 Rady Gminy Głusk z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Wólka Abramowicka, Żabia Wola, Cmiłów, Mętów,
 - 3) Nr XLII/338/06 Rady Gminy Głusk z dnia 1 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Nowiny, Prawiedniki, Kolonia Prawiedniki, Głuszczyzna, Dominów, Majdan Mętowski, Wilczopole, Kolonia Wilczopole, Kliny, Głusk, Abramowice Kościelne,
 - 4) Nr XLIX/340/10 Rady Gminy Głusk z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk,
 - 5) Nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Prawiedniki, Prawiedniki Kolonia, Nowiny, Głuszczyzna, Wilczopole, Wilczopole Kolonia, Mętów.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu miejscowego, będącego treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiących załączniki od nr 1 do nr 7;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Głusk o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 8;
 - 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Głusk o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 9.

§ 3.

Zmianą planu miejscowego objęte są obszary na terenie gminy Głusk w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000 o ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu miejscowego są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MN,U;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U,MN;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,RU;
 - 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
 - 7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD-;
 - 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
 - 9) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-8;
 - 10) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 11) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu miejscowego nie wymienione w ust. 2 lub położone poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny lub postulowany.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) rysunkach zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, przedstawiony na mapach zasadniczych, stanowiący załączniki do niniejszej uchwały;
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 4) 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 dowolną przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają podstawową funkcję terenu;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
 - 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
 - 8) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 9) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury istniejących obiektów;
 - 10) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych, administracji lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie powodującą negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa;
 - 11) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębnie powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w uchwale, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

§ 6.

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego zmianą planu.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach zmiany planu miejscowego odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia ogólne i Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe.
4. Na terenach dla których zmiana planu miejscowego przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego sposobu użytkowania zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów o funkcjach sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.
5. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu miejscowego winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych pod określony rodzaj przeznaczenia.
3. Dopuszczalna jest przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem.
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Konieczności zmiany planu nie powodują:
 - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
 - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora.
3. Wprowadza się zalecenie zachowania istniejącej wartościowej zieleni.
4. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza.
6. Tereny objęte zmianą planu miejscowego znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000624669 Czerniejówka i PLRW 2000624549 Stoki oraz jednolitych części wód podziemnych Nr 89 i Nr 90, 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.
7. Dla terenu objętego zmianą planu miejscowego, oznaczonego symbolem 7 U oraz dróg 2KD-G(D) i 3 KDW, położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują

zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tą formę ochrony przyrody.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów.
3. W zagospodarowaniu działek należy uwzględniać kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym.
4. Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż wyznaczona linią rozgraniczającą danego terenu.

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

1. Prowadzenie w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych prac ziemnych oraz realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.
2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.
2. W odniesieniu do terenów dróg publicznych, zasady zagospodarowania regulują ustalenia zawarte w paragrafie 15 uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się zasad zagospodarowania tych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

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

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami szczególnymi.
2. Należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - 1) 1500 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m w terenach o symbolach U oraz U,MN;
 - 2) 900 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenach o symbolach MN,U;
 - 3) 1200 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m w terenach o symbolach RM oraz RM,RU.
3. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2 dopuszczalne jest w związku z wydzieleniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
4. Podział nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej,
2. Zabudowa w obszarach pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych, polegającej na zmianie ich przebiegu lub przebudowie linii napowietrznych na kablowe, ulega likwidacji również pas techniczny.
4. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) w obrębie terenów oznaczonych symbolami RM oraz RM,RU – ustala się jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN,U, U,MN oraz U – ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 3) w obrębie pozostałych terenów objętych zmianą planu miejscowego, nie wymienionych w punktach 1 i 2 nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
5. Zakazuje się na obszarach objętych zmianą planu miejscowego lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
6. Z uwagi na położenie terenów objętych zmianą planu w sąsiedztwie lotniska obiekty lokalizowane w obrębie terenów objętych zmianą planu nie mogą przekraczać wysokości:
 - 1) 320 m n.p.m. w przypadku terenów wyznaczonych na załączniku nr 1,
 - 3) 270 m n.p.m. w przypadku terenów wyznaczonych na załączniku nr 2.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się realizację następujących dróg służących obsłudze komunikacyjnej terenów:
 - 1) Dla terenu oznaczonego symbolem 1 KD-G(D), przedstawionego na załączniku graficznym nr 6 ustala się przeznaczenie pod drogę gminną:
 - a) parametry techniczne:
 - droga klasy D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniem linii rozgraniczających na skosy widoczności w rejonie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych,
 - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia, o których mowa w punkcie 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - d) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.
 - 2) Dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDW, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7 ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną:
 - a) parametry techniczne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniem linii rozgraniczających na skosy widoczności w rejonie włączenia do drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych,
 - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia, o których mowa w punkcie 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - d) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi,
 - e) droga położona w granicach Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady zgodnie z § 9 ust. 7.
 - 3) Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDW, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7 ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną:
 - a) parametry techniczne:
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna – od 5,0 do 6,6 m z poszerzeniem linii rozgraniczających na skosy widoczności w rejonie włączenia do drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych,
 - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- c) urządzenia, o których mowa w punkcie 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - d) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi
 - e) droga położona w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady zgodnie z § 9 ust. 7.
2. 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, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 16. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemów wodociągowych gminy zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe,
- 2) ustala się możliwość rozbudowy sieci od istniejących wodociągów wg bieżącego zapotrzebowania i warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównych wodociągów,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych sieci infrastruktury wodociągowej w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych,
- 5) dla infrastruktury wodociągowej przewiduje się pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
- 2) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
- 3) obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej w obszarach wyposażonych w zbiorcze sieci kanalizacyjne,
- 4) dla terenów położonych poza zasięgiem zbiorczych systemów kanalizacyjnych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 6) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
- 2) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w ciepło będą paliwa niskoemisyjne.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- 2) strefy kontrolowane od sieci gazowych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy,
- 4) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dla zabudowy zaleca się, aby szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) były lokalizowane w linii ogrodzeń.

5. Gospodarka odpadami:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju zabudowy lub prowadzonej działalności.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym,

- 2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wewnątrzowych,
 - 3) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 metra od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia wymogów norm i przepisów, m.in. w zakresie ochrony przeciwporażeniowej, zachowania odległości od elementów czynnych linii, utrzymania odpowiednich poziomów pola elektromagnetycznego,
 - 4) w przypadku przeniesienia, likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia likwidacji ulega również wyznaczony pas technologiczny linii elektroenergetycznej,
 - 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy,
 - 6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach planu,
 - 7) dla linii kablowych przewiduje się pasy techniczne o szerokości 1 m,
 - 8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem,
 - 9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia realizować w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - 10) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Telekomunikacja
- 1) w całym obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN,U, wyznaczonego w miejscowości Abramowice Prywatne, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym lub dachem płaskim,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrębie budynku,
 - 3) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 7 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - 5) w granicach władania należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 20 metrów, od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – 4 metry;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej lub wewnętrznej,

- 8) maksymalny procent zabudowy działki – do 60% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 5% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 U,MN, wyznaczonego w miejscowości Kazimierzówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków usługowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym lub dachem płaskim,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - 3) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 7 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - 5) w granicach władania należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
 - 8) maksymalny procent zabudowy działki – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;
 - 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 RM,RU, wyznaczonego w miejscowości Dominów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi lokalizowane w budynku mieszkalnym.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich, garażowych i gospodarczych, budowli rolniczych, obiektów przetwórstwa oraz przechowalnictwa płodów rolnych i spożywczych;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym lub dachem płaskim,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,

- 3) budynki o nie wymienione w pkt 3 nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
- 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 5) w granicach władania należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej,
- 8) maksymalny procent zabudowy działki – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 R, wyznaczonego w miejscowości Dominów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - liniowe urządzenia nadziemne i podziemne infrastruktury technicznej;
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) ustala się prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej,
 - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazane na załączniku graficznym,
 - 3) dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień o charakterze krajobrazowym,
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - 5) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych,
 - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 5 RM, wyznaczonego w miejscowości Wilczopole Kolonia, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi lokalizowane w budynku mieszkalnym.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacją budynków mieszkalnych, parterowych budynków garażowych i gospodarczych, budowli rolniczych;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym lub dachem płaskim,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - 3) budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - 5) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingu lub w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz na każde 50m² powierzchni użytkowej usług,

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczającej drogi gminnej po stronie północnej – 10 metrów, od linii rozgraniczającej drogi gminnej po stronie południowej – 5 metrów, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych;
- 8) maksymalny procent zabudowy działki – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 MN,U, wyznaczonego w miejscowości Wilczopole, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym lub dachem płaskim,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrębie budynku,
 - 3) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 7 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - 5) w granicach władania należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 20,0 m, od linii rozgraniczającej drogi gminnej – 11,5 m;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej lub z drogi gminnej,
 - 8) maksymalny procent zabudowy działki – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;
 - 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 U, wyznaczonego w miejscowości Mętów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków usługowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej;
 - 2) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - b) wysokość nie może przekraczać 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

- c) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym lub dachem płaskim,
- d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- 3) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 7 metrów i powinny mieć dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
- 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 5) w granicach władania należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) wskazane tereny zieleni na działkach budowlanych winny być zagospodarowane zielenią niską, średnią i wysoką w taki sposób, aby zapewnić swobodny spływ wód;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – 35,0 m, od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – 4,0 m, od północnej granicy terenu – 10 m;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej,
- 9) maksymalny procent zabudowy działki – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 13) teren położony w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady zgodnie z § 9 ust. 7,
- 14) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24.

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości związanego z uchwaleniem planu miejscowego - dla wszystkich terenów objętych zmianą planu miejscowego.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Głusk**