



Uchwała Nr
Rady Gminy Głusk
z dnia

w sprawie uchwalenia

zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Głusk – ETAP III

Dominów, 2022 r.

UCHWAŁA NR

RADY GMINY GŁUSK

z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Głusk - ETAP III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXX/272/16 Rady Gminy Głusk z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, zmienioną uchwałą Nr XII/198/20 Rady Gminy Głusk z dnia 21 lipca 2020 r., **Rada Gminy Głusk uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - **ETAP III** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą Nr V/37/19 Rady Gminy Głusk z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk ze zm.
2. Uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - **ETAP III**, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Część tekstową planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6);
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Głusk o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 7);
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Głusk o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 8);
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne (załącznik nr 9).

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 4

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 2) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania nowej zabudowy; linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obris budynku więcej niż 1,5 m,
 - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) **plan** - plan, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 5) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany;
 - 7) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 8) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
 - 9) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 10) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

- 11) **pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznej** - obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;
 - 12) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
 - 14) **uciążliwości** - zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód przekraczające wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 15) **poddasze użytkowe** - kondygnacja z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
 - 16) **zachowanie istniejącej zabudowy** - utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji;
 - 17) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni urządzone wokół obiektów lub w ciągach przy granicach działek dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych stanowiące izolację akustyczną lub widokową.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 5

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z: numerów porządkowych oraz liter odpowiadających kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie.
2. 1., 2., ... (cyfry arabskie) - oznacza numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. MNU, RM - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) Ekologiczny System Obszarów Chronionych;
 - 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia z pasem technologicznym.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

§ 6

1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **4MN/U**;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **2RM, 5RM, 6RM, 7RM**;
 - 3) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem: **9TZI**;
 - 4) teren drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **1KDZP**;

- 5) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **3KXL, 8KXL**.
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie.
2. Ustala się ograniczenia w realizacji zabudowy - poprzez ustalenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.
3. Zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.
4. Ustala się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 8

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Zakazuje się wprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych.
2. Na terenach objętych planem, położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”, w celu jego ochrony nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie.
5. Na terenie objętym planem nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
7. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem: **4MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych a w przypadku realizacji:
 - a) usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - d) domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - e) pozostałych kategorii usług – nie ustala się;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **2RM, 5RM, 6RM, 7RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) dla pozostałych terenów: nie ustala się.
8. Na obszarach objętych Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych zakazuje się:
- 1) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej;
 - 2) eksploatacji surowców naturalnych oraz lokalizowania stacji benzynowych i parkingów;
 - 3) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchej doliny.

§ 9

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.
2. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Głusk.

§ 10

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym.

§ 11

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. **Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
 - 2) ustala się miejsca postojowe na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4) nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy zapewnić poprzez system istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
 - 6) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2RM - z drogi (powiatowej) publicznej oznaczonej symbolem 1KDZP,
 - b) terenu 4MN/U:
 - z drogi (gminnej) publicznej poza obszarem planu,

- lub z drogi (gminnej) publicznej poza obszarem planu poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem 3KXL,
 - c) terenu 5RM - z drogi (gminnej) publicznej poza obszarem planu,
 - d) terenu 6RM - z drogi (gminnej) publicznej poza obszarem planu poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczonej informacyjnie na załączniku graficznym Nr 4,
 - e) terenu 7RM - z drogi (gminnej) publicznej poza obszarem planu poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczonej informacyjnie na załączniku graficznym Nr 5;
- 7) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi oraz ciągi pieszo-jezdne położone poza granicami planu;
- 8) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez dojścia i dojazdy położone poza granicami planu.
- 2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**
- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem zbiorczej sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
 - 2) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej.
- 4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód deszczowych:**
- 1) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 2) do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 3) w przypadku braku warunków przyłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 4) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych: dróg publicznych, dojść i dojazdów, parkingów i placów publicznych, do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 6) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji (np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z

uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz odbudowę, przebudowę lub rozbudowę istniejącej infrastruktury sieciowej;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo-rozdzielczych na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się możliwość skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew o szerokości 1,0 m;
- 5) ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 6) w granicach wydzielonych pasów technologicznych, o których mowa w pkt. 5, zakazuje się:
 - a) nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 metry wysokości,
 - b) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały i czasowy ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały i czasowy pobyt powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem,
 - e) w odniesieniu do hałd i nasypów zwiększać rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m;
- 7) wydzielone pasy technologiczne, o których mowa w pkt. 5 tracą ważność po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej;
- 8) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 9) dopuszcza się możliwość realizacji systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 11) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie sieci gazowej:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;
- 3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalonymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.

9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami: odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) drogi powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN/U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej: 900 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej: 450 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°;
 - 2) parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RM, 5RM, 6RM, 7RM**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: nie ustala się,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°;
3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
4. Zachowują swoją ważność podziały działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
5. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym realizacja zabudowy na takiej nowo wydzielonej działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka Lubelska”.
2. Część obszaru planu znajduje się w:
 - 1) granicach Czerniejowskiego Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole”.
3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 15

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) zabudowa usługowa do 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) dojścia i dojazdy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 11,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu;
 - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
 - 8) kształt dachu: nie określa się;
 - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - 10) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §11;
 - 11) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 12) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 16

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa.**
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dojścia i dojazdy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy terenu 2RM;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 11,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
 - 9) kształt dachu: nie określa się;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §11;
 - 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 17

Dla **terenu zieleni izolacyjnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9TZI** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) dojścia i dojazdy;
 - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 6 ust. 2.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 18

Dla **terenu drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej**.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) chodniki, ścieżki rowerowe;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się, aby parametry techniczne i sposób zagospodarowania terenu służącego do poszerzenia drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu były odpowiednie dla klasy drogi, z którym jest związany;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 4) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 19

Dla **terenów ciągów pieszo - jezdnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KXL, 8KXL** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny ciągów pieszo - jezdnych**.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

1. 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
2. 15% dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. 1% dla pozostałych terenów.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

§ 22

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

Przewodniczący
Rady Gminy Głusk

.....