

BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Elżbieta Mącik • adres: ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin
e-mail: em.lublin@wp.pl NIP: 712-187-54-51 REGON: 381801710 tel./fax. 81 534 40 30

The logo consists of the letters 'EM' in a bold, white, sans-serif font, centered within a dark green square.

UCHWAŁA NR ... / ... / ...

RADY GMINY GŁUSK

Z DNIA ... / ... / ... r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GŁUSK w miejscowościach
Kalinówka, Wilczopole Kolonia, Kazimierzówka

**DO WYŁOŻENIA
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

WÓJT GMINY GŁUSK

Głusk

czerwiec

2019

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy GŁUSK w miejscowościach Kalinówka, Wilczopole Kolonia, Kazimierzówka
opracowano w Biurze Projektów Urbanistyki i Architektury EM Elżbieta Macik
w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GLÓWNY PROJEKTANT **mgr inż. arch. Elżbieta Mącik**

Zespół autorski:

inż. arch. Yurii Shypita
mgr inż. Dariusz Habdas

Nadzór ze strony Urzędu Gminy Głusk:
inż. Alina Kępa – Kierownik Referatu

UCHWAŁA NR / /

RADY GMINY GŁUSK

z dnia / /.... r.

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUSK

w miejscowościach Kalinówka, Wilczopole Kolonia, Kazimierzówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 506), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2019 poz. 60) oraz uchwał Rady Gminy Głusk:

- 1) Nr IV/32/1 23/08 z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk dla działki nr 24/25 w miejscowości Kalinówka
- 2) Nr VI/46/10 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk dla działek nr 148/1, 152/4, 152/9, 154/2 154/4, 156 w miejscowości Wilczopole Kolonia
- 3) Nr XLII/400/17 z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk dla działek nr 112/33, 241/7, 245/7, 177, 176/1, 176/12, 176/11 w miejscowości Kazimierzówka po stwierdzeniu, że niniejsze zmiany planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr V/37/19 z dnia 24 stycznia 2019 oraz ustaleniami Uchwały Rady Gminy Głusk Nr XXXIV/309/17 z dnia 23 marca 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Głusk, Rada Gminy Głusk uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk uchwalonych Uchwałami:

- 1) Dla terenu w miejscowości Kalinówka Uchwała Nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 28 października 2015 poz. 3239
- 2) Dla terenu położonego w miejscowości Wilczopole Kolonia Uchwała Rady Gminy Głusk Nr (XXIII/169/2000 z dnia 6 kwietnia 2000 r. oraz Uchwała Nr XXV/184/2000 z dnia 18 maja 2000 r. – reasumpcja opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 15 z dnia 5 czerwca 2000 poz. 336 wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XLIX/340/15 z dnia 15 lipca 2010 .
- 3) Dla terenów położonych w miejscowości Kazimierzówka Uchwała Nr III/18/06 Rady Gminy Głusk z dnia 18 grudnia 2006 r. i Nr XXXV/328/17 z dnia 25 kwietnia 2017

2. Granice obszarów planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących **załączniki nr 1** do niniejszej uchwały:

- | | | |
|-----------------------|-----------|--------------------------|
| 1) Kalinówka | KA | Załącznik nr 1.1. |
| 2) Wilczopole Kolonia | WK | Załącznik nr 1.2., |
| 3) Kazimierzówka | KZ | Załącznik nr 1.3., 1.4., |

3. Dodatkowo załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

§ 2

1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: KZ1MN/U

KZ – symbol miejscowości (Kazimierzówka)

1 – numer terenu w tej miejscowości

MN – funkcja terenu

W przypadku funkcji „łącznej” np. MN/U zasady realizacji poszczególnych funkcji określa tekst planu.

2. Dla terenów komunikacji klasyfikację i kategoryzację drogi oznaczono np.:

KDL-G

KD - symbol komunikacji drogowej

L - klasa drogi np. – lokalna

G - kategoria drogi (planowana) np. gminna

§ 3

1. W rysunkach planu użyto następujących oznaczeń graficznych:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:



- GRANICA OPRACOWANIA



- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



- LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
USŁUGOWEJ I



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TEREN OBSŁUGI ROLNICTWA I HODOWLI



- ZIELEŃ IZOLACYJNA NA TERENIE O INNYM
PRZEZNACZENIU

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



- STREFY OGRANOCZEŃ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
NAD POZIOMEM MORZA WOKÓŁ LOTNISKA
"LUBLIN" W ŚWIDNIKU

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite z ustaleniami obowiązującego studium i planu, który obowiązuje na danym terenie sąsiednim.

OZNACZENIA INFORMACYJNE POCHODZĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH:

KDL-G - DROGA LOKALNA GMINNA

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

§ 4

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Głusk,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1. do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45 % powierzchni ogólnej zabudowy. Dotyczy to części obiektów dla których warunki odległości ustalone zostały w przepisach szczególnych

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii nie więcej niż 1,5m. Linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9) **dachu płaskim** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,

11) **zieleni izolacyjnej** – 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. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

§ 5

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:**

1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:

- a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
- b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy
- d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
- e) rodzaju i spadku dachu,

- 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zabezpieczeń przed uciążliwościami od ruchu drogowego, oraz parametrów ppoż., szczególnie w sąsiedztwie obszarów leśnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 4) na całym obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
- 5) w uzasadnionych przypadkach kiedy nie utrudnia to warunków zabudowy i zagospodarowania działki sąsiedniej, na całym obszarze objętym zmianami planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, lub możliwe jest sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej – przy zachowaniu warunków ppoż.
- 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
- 7) dachy:
 - a) pokryci obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie głównym”, lub dachem płaskim
 - b) pokrycie dachów wysokich ustala się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym, szarym lub grafitowym.
 - c) powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

- 8) elewacje zewnętrzne:
- a) obowiązują tynki w kolorach: białym, odcieniach szarości, czerni, beżu, brązu, kremowego,
 - b) dopuszcza się stosowanie okładzin trwałych w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw PCV. Dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny oraz elementy okładzin metalowych, szklanych i drewniane w odcieniach brązu,
- 9) Powyższe ustalenia zawarte w ppkt. 8 nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.
- 10) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SzRP
- 11) Tereny położone w miejscowościach Kalinówka i Kazimierzówka znajdują się w strefie ograniczeń wysokości zabudowy związanej z ochroną przestrzeni powietrznej wokół lotniska „LUBLIN” w Świdniku. Wartości ograniczeń wysokości w rzędnych nad poziomem morza podano na załącznikach graficznych nr 1.1. , 1.3. i 1.4.

§ 6

TERENY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1. Na obszarach objętych planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym które ujęto w planie są :
 - 1) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków
 - 2) unieszkodliwiania odpadów
3. Na terenach objętych planem brak przestrzeni publicznych.

§ 7

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.
2. Cały obszar gminy objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406. Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy:
 - 1) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową (RM, MN,)
 - b) pod zabudowę mieszkalno – usługową (MN/U,)
 - 2) dla terenu obiektów usługowych U, zakazuje się eksploatacji urządzeń powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
 - 3) W przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających przed uciążliwościami, zgodnie z uregulowaniami przepisów odrębnych;
 - 4) Na terenach podlegających ochronie przed hałasem należy zastosować zabezpieczenia przed ponadnormatywnym hałasem i uciążliwościami ruchu drogowego.
4. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
5. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

6. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
7. Strefy i zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - 1) ustala się strefy techniczne od linii energetycznych średnich i wysokich napięć SN i WN z określonymi warunkami wymienionymi w § 14, p. 6 niniejszej Uchwały.
 - 2) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana.
8. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
9. Na terenach objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin.

§ 8

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na obszarze objętym opracowaniem zmian planu nie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Na obszarze opracowania nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
3. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego jak np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków itp., osoby prowadzące roboty są zobowiązane do wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 9

TERENY REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWE

1. W obszarze objętym planem brak terenów o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym.

§ 10

TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na terenach objętych zmianami planu nie występują tereny zamknięte, zgodnie z Prawem geodezyjnym i kartograficznym z 17 maja 1989 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 650).

§ 11

SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg położonych poza granicami opracowania:
 - 1) wewnętrznych **KDL**
nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) dojazdowych **KDD**
nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
2. Dla dróg położonych poza obszarem opracowania odległości linii zabudowy odmierzać należy od linii regulacyjnych tych dróg. Oznaczenia tych dróg odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.
3. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonych w planie.

§12

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszarów objętych niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej – 18m;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej – 12m;
 - 3) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 90°.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielania z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planem;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdu.
4. Dla dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż 2 działki budowlane ustala się szerokość 6,0 – 8,0 m z zakończeniem placykiem nawrotowym.
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona planem w celu poprawy warunków wielkościowych działki sąsiedniej (wydzielona działka nie będzie stanowić samodzielnej działki budowlanej).

§ 13

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
 - 1) na obszarach objętych niniejszymi zmianami planu, przewidziano obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejących dróg położonych poza terenami opracowania.
 - 2) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewnią drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),
 - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej (KDD i KDL) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla terenów usług:

- a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
- b) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

2) dla terenów mieszkaniowych,

- a) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każdej działce, jednak nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na 25m² powierzchni usług.

3) dla pozostałych funkcji usługowych i w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną funkcją.

4) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

§ 14

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach w obszarze planu pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
 - 2) istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne ,
 - 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - 4) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Odprowadzanie wód opadowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się docelowo siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, a po ich retencjonowaniu i podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu w ilości nie przekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się inne rozwiązania dla zagospodarowania wód opadowych.
 - 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg,
 - 3) dla powierzchni biologicznie czynnych w ramach działek budowlanych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
 - 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 3) zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, instalacji wiatrowej oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikro instalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii,

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii,
- 2) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5m,
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, obowiązuje strefa techniczna od osi linii po 7.5m po każdej stronie, w której nie dopuszcza się lokalizowania obiektów na stały pobyt ludzi,
- 4) dla linii elektroenergetycznych wysokich napięć obowiązują strefy techniczne po 17,5 m od osi linii po każdej stronie.
- 5) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne lub wbudowane w obiekty podstawowe,
- 6) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 7) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się ich budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów,

- 8) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych. Realizacja tych inwestycji powinna w zależności od potrzeb uwzględniać:
 - a) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu,
 - b) realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,
 - c) zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii.
7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
 - 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych,
 - 5) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) Obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) Wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
 - 1) obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem,
 - 2) dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym,
3. Dopuszcza się lokalizację przy drogach publicznych tymczasowych ogrodzeń w granicach własności, jeśli nie kolidują z istniejącymi i projektowanymi obiektami oraz z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, prawa budowlanego i nie ograniczą widoczności lub bezpieczeństwa ruchu drogowego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami: Na załączniku nr 1.4.
KZ2RM

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki w zabudowie zagrodowej - minimalnie 1 500 m²;
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce w zabudowie zagrodowej,

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące i zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolnej,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek w zabudowie zagrodowej o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.01,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 10,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne przy czym przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego i budowli – 11,0 m (1 kondygnacja nadziemna),

8) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpuse głównym”, lub dachem płaskim.

5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych lub gospodarczych, pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45% zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej.

2) Dopuszcza się stosowanie na obiektach mieszkalnych i gospodarczych dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu.

3) Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 60 DJP

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek w zabudowie zagrodowej poprzez system istniejących i projektowanych dróg położonych poza obszarem opracowania, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13.

2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14 niniejszej Uchwały.

7. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17

1. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN ustala się

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

3. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami: Na załączniku nr 1.4.

KZ1MN

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 900 m² dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.01,
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
 - 7) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego – 7,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - 8) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie głównym”, lub dachem płaskim
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 1) Dopuszcza się lokalizację na terenie działek nieuciążliwych usług bytowych dla obsługi mieszkańców pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji i 8,0 m.
6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez projektowaną drogę oznaczoną KDD-G położoną poza granicami opracowania , zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

7. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MN/U ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami: Na załączniku nr 1.3. KZ1MN/U

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 900 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz minimum 450 m² dla zabudowy bliźniaczej, oraz 800 m² dla zabudowy usługowej.
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego .
- 3) obydwie funkcje: mieszkalna i usługowa są równorzędne i mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze oraz usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem detalicznym oraz gastronomią jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,

- 3) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :
 - a) Dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej maksymalnie do 50%
 - b) Dla zabudowy usługowej maksymalnie do 70%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 8) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) usługowego - 15,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne)
- 9) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie głównym”, lub dachem płaskim

5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) Możliwość realizacji programu usługowego nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji oraz 9,0 m dla budynku mieszkalnego i 10,0m dla budynku usługowego.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg położonych poza obszarem opracowania oznaczonych KDL-G i KDD-G, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13:

2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

7. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TEREN USŁUG: handel detaliczny, gastronomia, usługi publiczne, inne usługi nieuciążliwe, oraz zaplecza obiektów usługowych, administracja, a także stacje obsługi pojazdów i stacje paliw.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami: Na załączniku nr 1.1. KAIU

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 800 m².

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1) zabudowa usługowa wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z rodzajem prowadzonej działalności tj. usługi typu handel detaliczny, gastronomia, inne usługi nieuciążliwe oraz zaplecza obiektów usługowych, a także usługi publiczne, administracja, a także stacje obsługi pojazdów i stacje paliw.

2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, przy czym ich charakter architektoniczny powinien być spójny z obiektem podstawowym

4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,8,

b) minimalny – 0.02,

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 70%,

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 10%, dla zabudowy usług publicznych 25%

- 8) wysokości budynków:
- a) usługowego – 15,0 m dla usług komercyjnych (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne)
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 12,0 m (1 kondygnacja nadziemna).
- 9) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie głównym”, lub dachem płaskim.
- 10) Ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków:
- a) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4 ppkt 2);
 - b) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach przeszklonych ścian kurtynowych.
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - d) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach drewna jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierek balkonów i tarasów nawiązujących do starej zabudowy drewnianej;
 - e) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, czerni, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych i nie nawiązujących do materiałów mineralnych – z wyjątkiem elementów reklamowych;
 - f) zabrania się sytuowania urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach zwróconych w stronę przestrzeni publicznych tj. od strony ulic, ciągów pieszych, pieszko-jezdnych i placów;
 - g) dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) w kolorze białym lub czarnym – w przypadku każdej zastosowanej stolarki,
 - b) w naturalnym kolorze drewna – w przypadku stolarki drewnianej,
 - c) w naturalnym kolorze metalu – w przypadku stolarki aluminiowej bądź stalowej;
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;

- i) jako pokrycie dachów obiektów usługowych o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji należy stosować w przypadku dachów wysokich dachówki ceramiczne, blacho dachówki w odcieniach czerwieni, brązów, szarości ;
 - j) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków;
5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez istniejące drogi ołożone poza obszarem opracowania oznaczone KDG oraz KDL-G, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 13.
 - 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
6. STAWKA PROCENTOWA.
- Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20

Dla terenów obsługi rolnictwa i hodowli oznaczonych symbolem **RU** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU :

ZABUDOWA PRODUKCYJA I GOSPODARCZA DLA ROLNICTWA

2. Dotyczy to terenu oznaczonego na rysunku planu numerem:

Na załączniku nr 1.2. WK1RU

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) Dla terenów RU ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 3000 m².

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) na terenie RU ustala się realizację zabudowy produkcyjnej, usługowej , składowej, silosów, garażowej i innej służącej produkcji rolnej.
- 2) dopuszcza się realizację obiektów hodowlanych dla zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 DJP
- 3) poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalny – 0,7,
 - b) minimalny – 0.2,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 60%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu określonego w planie jako RU minimalnie 20%, przy czym w pierwszej kolejności zabezpieczyć należy pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m wzdłuż granic terenu RU od strony sąsiedniej zabudowy zagrodowej
- 8) wysokości budynków:
- a) produkcyjnego – 15,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga w poddaszu użytkowym)
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego i pozostałych – 12,0 m (1 kondygnacja nadziemna).
- 9) pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie głównym”, lub dachem płaskim
- 10) Ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków:
- a) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej, przy czym stopień przeszklenia elewacji nie może przekraczać 60% całej powierzchni elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych typu siding;
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych nie nawiązujących do materiałów mineralnych;
 - d) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (np. poziomych lub pionowych pasów itp.) za wyjątkiem wydzielenia strefy przyziemia (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji);
 - e) dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - w kolorze białym – w przypadku każdej zastosowanej stolarki,
 - w naturalnym kolorze drewna – w przypadku stolarki drewnianej,
 - w naturalnym kolorze metalu – w przypadku stolarki aluminiowej bądź

stalowej;

- f) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;
- g) jako pokrycie dachów należy stosować dachówki ceramiczne, blachodachówki lub blachę w odcieniach czerwieni, brązów, szarości ;
- h) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków;
- i) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pokrycia dachów budynków, jednolitych w ramach wyznaczonych w planie obszarów funkcjonalnych.

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ogólnie dla całości obszaru o funkcji RU :

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez własną działkę zagrodową oraz poprzez ustaloną notarialnie służebność gruntową, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 13, przy czym każdorazowo w oparciu o rzeczywisty bilans potrzeb.
- 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

6. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21

Dla terenów oznaczonych symbolem **K** ustala się:

- 1. **PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY KOMUNIKACJI.** Przeznaczenie podstawowe: drogi i urządzenia z nimi związane, wynikające z potrzeb technicznych , transportowych i innych funkcji komunikacyjnych.
 - 1) Na terenach, o których mowa ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych w/g klas:
 - a) **KDD** – dojazdowa,
Szerokość pasa drogowego określonego liniami regulacyjnymi przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1 000.
 - 2) Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:

- a) G – drogi gminne,
2. Dotyczy to terenu oznaczonego na rysunku planu numerem : Na załączniku nr 1.4. KZ3KDD-G
3. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU:
- 1) Dopuszcza się:
- a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,
 - b) przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
 - c) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
 - d) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego.
 - e) urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
- 2) Wyklucza się:
- a) realizację zagospodarowania kubaturowego z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie.
- 3) Teren objęty ustaleniem KZ3KDD-G stanowi miejscowe poszerzenie pasa drogowego drogi KDD-G znajdującej się poza obszarem opracowania i stanowiącej sięgacz obsługujący objęte niniejszym projektem działki budowlane. Jego wydzielenie umożliwi ukształtowania na końcu sięgacza placu nawrotowego.
- 4) Ustalenia dotyczące minimalnych odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni podano w §11 oraz na rysunku planu.

4. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk uchwalonych Uchwałami Rady Gminy Głusk:

- 1) Dla terenu w miejscowości Kalinówka Uchwałą Nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 28 października 2015 poz. 3239
- 2) Dla terenu położonego w miejscowości Wilczopole Kolonia Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr (XXIII/169/2000 z dnia 6 kwietnia 2000 r. oraz Uchwałą Nr XXV/184/2000 z dnia 18 maja 2000 r. – reasumpcja opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 15 z dnia 5 czerwca 2000 poz. 336 wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XLIX/340/15 z dnia 15 lipca 2010 .
- 3) Dla terenów położonych w miejscowości Kazimierzówka Uchwałą Nr III/18/06 Rady Gminy Głusk z dnia 18 grudnia 2006 r. i Nr XXXV/328/17 z dnia 25 kwietnia 2017

§ 37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

§ 38

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Głusk**