

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻMUDŹ
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz Uchwały Nr XXXVIII/287/2018 Rady Gminy Żmudź z dnia 19 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów, Rada Gminy Żmudź uchwała, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź” przyjętego Uchwałą Nr II/12/2002 Rady Gminy Żmudź z dnia 12 grudnia 2002r., z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów w granicach wskazanych na ~~załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 2~~ **załączniku graficznym Nr 1** do niniejszej uchwały.

§2.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;

2) ~~rysunki planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały stanowiące Załączniki Nr 1 i Nr 2~~ **rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały stanowiący Załącznik Nr 1.**

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,7231 ha.

§4.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr ~~3~~ **2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) Załącznik Nr ~~4~~ **3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;

2) U - tereny zabudowy usługowej;

3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

5) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

6) KD – tereny dróg publicznych;

7) KDW- tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

5) stanowisko archeologiczne;

6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w której obowiązuje zakaz lokalizowania funkcji wymagających ochrony przed hałasem powyżej 40 dB w porze nocnej;

7) pas zieleni izolacyjnej; elementy wymiarowania.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Dla terenów, o których mowa w §5 ust. 1, w przypadku ustalenia przeznaczenia podstawowego w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§6.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żmudź w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii map zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 11) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, (w przypadku linii napowietrznych wskazany na załączniku graficznym), służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 13) terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością produkcyjną, usługowo-produkcyjną oraz magazynowo-składową z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią, realizowanymi w sposób nie zagrażający

środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności;

- 14) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług publicznych, komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie związanych z procesami produkcyjnymi, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
 - 15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, bazar, turystyki i rekreacji, bankowości, finansów i ubezpieczeń, obsługi komunikacji, w tym stacje autogazu i myjnie, usług bytowych, budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli, moteli i pensjonatów, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych w oparciu o decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - 18) uciążliwości - należy przez to ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 19) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu, przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
 - 20) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 21) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

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

§7.

1. Przeznaczenie terenu, w tym podstawowe i wielofunkcyjne ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z agroturystyką;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych, budowli rolniczych służących rolnictwu,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania wiat, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów (również do terenów rolniczych) miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszczenie na terenie realizacji i utrzymania budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych obiektów związanych z usługami agroturystycznymi.
4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 4, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, oczek wodnych i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
5. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MNU**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 5, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, budynków usługowych w formie wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych oraz amfiteatru,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych i gospodarczych, warsztatów, wiat, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) w przypadku realizacji amfiteatru dopuszczenie realizacji i utrzymania obiektów stanowiących zaplecze amfiteatru, w szczególności mieszczących pomieszczenie magazynowe, garderobę oraz służących celom sanitarnym, w szczególności takich jak toalety publiczne;
 - 3) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
6. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **U**:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 6, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków usługowych w formie wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wyposażenia zaplecza technicznego i budowy infrastruktury, budynków garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
7. Ustala się przeznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenu zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **PU**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz

- zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło produkcyjne i funkcja mieszkalna;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 7, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, składów i magazynów, urządzeń technologicznych, budynków administracyjno-biurowych i innych związanych z funkcjonowaniem terenu,
 - b) dopuszczenie wyposażenia w zaplecze techniczne i niezbędnej infrastruktury, w tym budowy budynków garażowych i gospodarczych, miejsc do parkowania, warsztatów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w budynku usługowym lub lokalizacji wolnostojącego budynku mieszkalnego, ~~z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §13,~~
 - d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2).
8. Ustala się przeznaczenie terenu drogi publicznej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **KDG(D)**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna w klasie technicznej D;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 8 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie drogi publicznej,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.
9. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 9 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone niniejszym planem;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;

- 7) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 9) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 10) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 11) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
 - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej,
 - MNU jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) tereny nie wymienione w lit. b) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - d) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - f) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
 - g) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszym planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) tereny objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Kanał Żmudzki – PLRW20000266324 i jednolitych części wód

podziemnych Nr 91 - kod: PLGW200091, w związku z czym ustala się dla nich ochronę polegającą na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Rozdział 5 **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w §13, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę;
 - 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren, na którym występuje stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru; na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ, a planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ~~e) w odniesieniu do nieruchomości ozn. nr ew. 148/2 i 149 w miejscowości Dryszczów w obrębie wskazanego obszaru działalność inwestycyjna wymagająca prowadzenia prac ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntów, wymaga przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prowadzenie robót ziemnych towarzyszących uzgodnionej inwestycji wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie inwestycji po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;~~
 - 2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarze objętym planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
 - 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury

współczesnej.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RM, 3RM i 4RM**:
 - 1) realizacja nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) za wyjątkiem garaży, budynki gospodarcze i inwentarskie, wiaty i pozostałe obiekty budowlane należy lokalizować na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi;
 - 3) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w ramach jednego gospodarstwa rolnego;
 - 4) adaptację istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenów, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 5) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 4) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) w istniejących budynkach, dla których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone niniejszym planem wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych ich zachowanie;
 - 7) adaptację istniejącej infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 8) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 9) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
 - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 10) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1RM i 3RM - 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 4RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 13) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
- a) wszystkich terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 1RM i części terenu oznaczonego symbolem 3RM w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1RM i 3RM z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1837 (poza granicami opracowania planu),
 - b) 4RM z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1847 (poza granicami opracowania planu).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **2MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU i 10MNU**:
- 1) realizacja nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) adaptację, za wyjątkiem terenu 2MNU, istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenów, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4),
 - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
 - 5) adaptację istniejącej infrastruktury technicznej, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 6) w terenie oznaczonym symbolem 9MNU lokalizację amfiteatru i jego wykorzystanie jako obszaru służącego do organizacji imprez masowych;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu
 - dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) budynków usługowych wolnostojących do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem litery d) i e),
 - d) maksymalna wysokość dla zadaszenia amfiteatru - do 16,0m;
 - e) nie ustala się wysokości dla infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 9) geometria dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia, z zastrzeżeniem litery c),
 - c) dla obiektu amfiteatru – kształt, układ i kąt nachylenia połaci dachowych w dostosowaniu do wymagań użytkowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 2MNU - 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 5MNU – odpowiednio po 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej oraz pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 6MNU – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - d) 7MNU i 8MNU – nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych,
 - e) 9MNU – 8,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg powiatowych, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych,
 - f) 10MNU – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych;
- 12) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
- a) wszystkich terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

- b) terenu oznaczonego symbolem 2MNU w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - c) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 9MNU istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 2MNU z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1837 (poza granicami opracowania planu),
 - b) 5MNU z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1847 (poza granicami opracowania planu) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) (poza granicami opracowania planu),
 - c) 6MNU z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1847 (poza granicami opracowania planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - d) 7MNU z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - e) 8MNU z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW,
 - f) 9MNU z dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP(Z) 1847 i KDP(Z) 1837 (poza granicami opracowania planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 4KDW,
 - g) 10MNU z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1837 (poza granicami opracowania planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 6KDW.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **11U i 12U**:
- 1) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 2) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 1) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dach,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dach;
 - 6) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 11U - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej,
 - b) 12U - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi

- powiatowej; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej;
- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 11U i 12U z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) 1847 (poza obszarem planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **13PU** ~~i 17PU~~ (załącznik nr 2):
- 1) realizację i utrzymanie nowych budynków i obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) adaptację istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
 - ~~5) zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkalnej w terenie ozn. symbolem 17PU;~~
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków z przeznaczenia wielofunkcyjnego do 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków z przeznaczenia dopuszczalnego, w tym dla budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli:
 - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych;
 - c) dopuszcza się zwiększenie o 20% wysokości dla obiektów budowlanych, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dla budynków z przeznaczenia wielofunkcyjnego dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°,
 - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) 13PU - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - ~~b) 17PU – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;~~
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - ~~b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 17PU istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym;~~
- 12) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem:
 - a) 13PU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - ~~b) 17PU z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDW(G) 844 (poza obszarem planu).~~
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów **14MN, 15MN i 16MN**:
 - 1) realizacja i utrzymanie nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) adaptację istniejących w terenach oznaczonych symbolami 15MN i 16MN budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
 - 5) adaptację istniejącej infrastruktury technicznej, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 **do 1,0;**
 - 7) wysokość zabudowy :
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem iż,

powierzchnia ta nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielenia terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 14MN - 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 15MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, 6,0m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) 16MN - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej oraz odpowiednio po 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
- b) lokalizacji stanowiska archeologicznego w terenie oznaczonym symbolem 16MN;

12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

- a) 14MN z dróg gminnych oznaczonych symbolami KDG(D) (poza obszarem planu) i 1KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
- b) 15MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDP(Z)1837 (poza obszarem planu), z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDG(D) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 6KDW,
- c) 16MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDP(Z)1837 (poza obszarem planu), oraz z dróg gminnych oznaczonych symbolami KDG(D) (poza obszarem planu) i 1KDG(D).

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDG(D)**:

1) parametry techniczne drogi:

- a) szerokość pasa drogowego 12,0 metrów oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) dopuszcza się realizację jednostronnych lub dwustronnych chodników,
- c) zasady budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**:

- 1) parametry techniczne drogi: szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m oraz ścieżcia w obrębie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie utwardzania nawierzchni drogi wewnętrznej;
- 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w

zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd).

8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KDW**:
 - 1) parametry techniczne drogi: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 6,0 m oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania i włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszczenie utwardzania nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd).
9. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3KDW**:
 - 1) parametry techniczne drogi: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 7,0 m oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszczenie utwardzania nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd).
10. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **4KDW**, **5KDW** i **6KDW**:
 - 1) parametry techniczne dróg: szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań, włączenia do drogi publicznej i wjazdów na wydzielone tereny, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszczenie utwardzania nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość) oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd).

Rozdział 9

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

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- 7) przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne objęte planem o powierzchni 1,3225 ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych 407 Niecka lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 §9 pkt 3) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

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

Rozdział 11

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

§ 16.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze objętym planem uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) z zastrzeżeniem lit. e), nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznej SN pas technologiczny o szerokości 12,0 m (po 6,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii kablowych SN pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych nN pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - d) dla linii kablowych oraz złączy nN pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - e) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 4) ustala się strefę wolną od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych SN pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi

- linii),
- c) dla linii kablowych SN i nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi linii),
- 5) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
 - 6) zabudowa w obszarach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznej nN i SN15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów;
 - 7) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
 - 8) w terenach objętych planem lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) tereny oznaczone symbolami 1RM, 2MNU i częściowo teren oznaczony symbolem 3RM znajdują się w zasięgu oddziaływania akustycznego planowanej farmy elektrowni wiatrowych, w związku z czym wewnątrz stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zakazuje się lokalizowania funkcji wymagających ochrony przed hałasem powyżej 40 dB w porze nocnej;
 - 10) dla terenu oznaczonego symbolem 13PU obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej, w formie pasa o szerokości minimum 3,0 metrów, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej;
 - 11) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejący układ drogowy obejmujący jako powiązanie z układem zewnętrznym istniejące drogi publiczne:
 - 1) ~~drogę wojewódzką oznaczoną symbolem KDW(G) 844 (poza granicami opracowania planu);~~
 - 2) drogi powiatowe oznaczone symbolami KDP(Z) 1837 (ul. Jesionowa - poza granicami opracowania planu) i KDP(Z) 1847 (ul. Kasztanowa - poza granicami opracowania planu),
 - 3) drogi gminne oznaczone symbolami KD-G(D) (ul. Akacyjowa - poza granicami opracowania planu) oraz 1KD-G(D) powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami opracowania planu,
 - 4) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami KDW;
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
 - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
 - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

- 1) 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 4) 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk postojowych.
4. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych z możliwością wykorzystania terenu przeznaczanego m.in. w niniejszej uchwale pod drogę publiczną.

§18.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków;
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
 - d) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - e) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
 - f) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w zabudowie zagrodowej, w której prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych;
 - g) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na

- odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
 - 5) gospodarki odpadami poprzez:
 - a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
 - 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) energetyki cieplnej poprzez:
 - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
 - 8) zaopatrzenia w gaz poprzez:
 - a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19.

Na obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania

i użytkowania terenów.

Rozdział 14
Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§20.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 15.

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

§ 21.

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

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami RM;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MN,
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MNU,
- 4) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami PU,
- 5) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami U,
- 6) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§22.

W obszarze wskazanym na załączniku graficznym, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź przyjętego Uchwałą Nr XI/46/2003 Rady Gminy Żmudź z dnia 6 listopada 2003 r.

§24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żmudź.

§25.

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

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

do Uchwały Nr.....Rady Gminy Żmudź z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr XXXVIII/287/2018 Rady Gminy Żmudź z dnia 19 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów.

Na terenach objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XI/46/2003 Rady Gminy Żmudź z dnia 6 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź. Sporządzony plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas ww. obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w graniach wskazanych na załączniku graficznym sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 293) zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały terenów była przede wszystkim konieczność zweryfikowanie ustaleń planu w zakresie dotyczącym funkcji terenów wraz z rozszerzeniem katalogu zabudowy dopuszczalnej do realizacji. Tereny objęte planem miejscowym stanowią fragment przestrzeni zarówno niezabudowanej, jak i zabudowanej, o korzystnym głównym układzie komunikacyjnym dla ich funkcjonowania.

Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy. Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny zabudowy wsi. Celem polityki przestrzennej dla tych terenów jest kształtowanie struktury przestrzennej z zachowaniem i wzbogaceniem wartości użytkowych istniejącego zagospodarowania mieszkalno - usługowego i stworzeniem warunków do podniesienia jakości życia mieszkańców.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Rysunek planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w §7 części opisowej uchwały jak i również na załączniku Nr 1 i Nr 2. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno-usługowych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §10 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenów zawartymi w §13, a także ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatem odstąpiono od ustalenia zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszar objęty planem znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W związku z powyższym przeznaczono na cele nierolnicze grunty rolne objęte planem, o powierzchni 1,3225 ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją z dnia 19 maja 2020 r., znak: GZ.tr.602.240.2019. W przedmiotowej decyzji Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi jednocześnie odmówił wyrażenia zgody na grunty rolne obejmujące powierzchnie 2,0 ha. Nie stwierdzono natomiast konieczności wystąpienia do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

Plan miejscowy w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W paragrafie tym wprowadzono regulacje dotyczące zagadnień w zakresie

terenów i obiektów objętych wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jednocześnie wskazanych do ochrony w gminnej ewidencji zabytków. Odstąpiono natomiast od regulacji w zakresie terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego.

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

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwość w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Plan w swoich granicach opracowania obejmuje teren drogi publicznej, ale nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. W granicach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został on sporządzany. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź dla fragmentów miejscowości Żmudź i Dryszczów”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie drogi. Dla części terenów objętych planem nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące również, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzony plan miejscowy i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Pod inwestycje celu publicznego przeznaczono grunty stanowiące własność publiczną. W pozostałym zakresie ustaleń planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy w §18 i §19 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §21 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W planie miejscowym wyznaczono teren drogi publicznej przeznaczony do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę. Tym samym zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Ponadto plan poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Plan miejscowy tym samym nie narusza interesu publicznego.

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

Plan miejscowy w §18 i §19 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wymóg ten dotychczas został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. Obecnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten zostanie spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności

prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

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

Zapisy planu zawarte w §9 i §19 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Granice terenów objętych planem stanowią częściowo już tereny zabudowane. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności

planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogę publiczną z ustaloną rangą, znaczeniem drogi, a także odpowiednią klasą techniczną, na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie przepisów odrębnych. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenu, stanowi adaptację istniejących funkcji, jako terenów zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy.

- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planu zapewnia dla nowej zabudowy dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §18 dokumentu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

W związku z art. 32 ust. 1 w 2015 r. wykonano opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium i planu miejscowego oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/279/2018 Rady Gminy Żmudź z dnia 18 maja 2018 r. Wyniki analizy wskazują na potrzebę częściowej aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź, z uwagi na obecnie obowiązujące przepisy oraz zasadne wnioski do planu miejscowego w połączeniu z bieżącymi potrzebami i możliwościami budżetowymi gminy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane zarówno z wydatkami jak i z dochodami.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Uchwalenie planu może przysporzyć gminie korzyści z tytułu opłat planistycznych oraz z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

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

6. Przebieg procedury planistycznej.

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

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

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

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

Powyższe oznacza, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.