

UCHWAŁA NR VIII/62/15
RADY GMINY GŁUSK
Z DNIA 21 maja 2015r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy GŁUSK

Gł. Projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Inwestor: Urząd Gminy Głusk

maj 2015

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Głusk
opracowano w Biurze Projektów urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

- **GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk
inż. Andrzej Adamiak

- asystent projektanta
- asystent projektanta

mgr Michał Pyra

- prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Dariusz Habdas

- prognoza skutków finansowych

-

U C H W A Ł A N R V I I I / 6 2 / 1 5
R A D Y G M I N Y G Ł U S K
z dnia 21 maja 2015r.

w sprawie
zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GŁUSK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z dnia 13 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Głusk Nr L/351/14 z dnia 21 października 2014 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Stwierdza się, że objęte niniejszą uchwałą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XXXVII/256/13 z dnia 8 października 2013

§ 2

1. Uchwala się:

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/340/2010 Rady Gminy Głusk z dnia 15 lipca 2010

Ustalenia planu po zmianach, dla terenów objętych opracowaniem, wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały:

Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.
4. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu , infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3

Tracą ważność ustalenia dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk obowiązujących na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 4

1. Objasnienia dotyczące treści mapy zasadniczej należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Przebieg granic i linii regulacyjnych określa się przez odczyt przebiegu osi linii z rysunku planu. Nie dotyczy to granicy opracowania.
3. Objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone zostały w następujący sposób:
 - Dla terenów zainwestowania – symbolami literowymi i numerami kolejnymi np.:

W1MN	W	– symbol wsi (Wilczopole)
	1	– numer kolejny danego terenu we wsi
	MN	– funkcja terenu
 - Dla terenów komunikacji - podając klasyfikację i kategoryzację drogi np.:

KDW	KD	- symbol komunikacji drogowej
	W	- klasa drogi np. – wewnętrzna

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice terenu objętego planem;
2. linie rozgraniczające teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. przeznaczenie terenów;
4. zasady realizacji infrastruktury technicznej;
5. symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
6. nieprzekraczalne linie zabudowy.

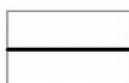
§ 5

Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

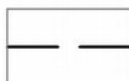
OZNACZENIA:



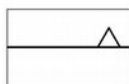
- GRANICA OPRACOWANIA



- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA



- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENÓW
NA DZIAŁKI BUDOWLANE



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

KXL - CIĄG PIESZO- JEZDNY



- LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA
WYSOKIEGO NAPIĘCIA



- OBSZAR OCHRONY UJEĆ WÓD
PODZIEMNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE: :

KDD-G- DROGA DOJAZDOWA GMINNA

KDZ-P 2107L - DROGA ZBIORCZA POWIATOWA

§ 6

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 2 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 1:2000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną w rysunku planu zgodnie ze sposobem oznaczenia w § 4 i 5 wyznaczającą granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielającą ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **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,
- 8) **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,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą granice terenów zabudowy obiektami budowlanymi (z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych) wraz ze wskazaną stroną tej lokalizacji, a w przypadku linii zabudowy od strony dróg najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych,

- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi ochrony środowiska dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niekłopotliwe w relacjach sąsiedzkich,
- 13) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni.
- 14) **zewnątrznym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe jako całość, na którą składają się elementy konstrukcyjne, przekazu treści (informacyjne, reklamowe i inne), oświetleniowe i dekoracyjne.
- 15) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć inne kategorie przeznaczenia niż podstawowa i dopuszczona, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym,
- 16) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzyszącą zielenią urządzoną oraz obiekty małej architektury,

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ;

- 1/. przepisy ogólne zawarte w rozdziale I niniejszej uchwały,
- 2/. ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 3/. ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów wynikające ze stref polityki przestrzennej zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały oraz na załączniku nr 1
- 4/. przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności,

§ 8

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu w skali 1:2000 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.

§ 9

Dla wyznaczonych terenów oprócz ustaleń dotyczących warunków realizacji inwestycji zgodnych z jego przeznaczeniem, obowiązują łącznie warunki wynikające z zasad zagospodarowania terenów odnoszących się do całego obszaru gminy.

§ 10

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - d) rodzaju i spadku dachu,
 - 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym dla nowej zabudowy a jeżeli jest to niemożliwe, także pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
 - 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, 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;
 - 4) 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.

3. 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

Przepisy określające warunki obowiązujące w strefach polityki przestrzennej obejmujących dany teren mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu.

§ 12

Na terenach objętych planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 13

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów 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 realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu możliwe jest wprowadzenie przeznaczenia czasowego, ale jedynie w formie:
 - a) urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepylącej,
 - b) urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
 - c) ustawienia obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze sezonowym.

§ 14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
 - a) uregulowany dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,

§ 15

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu pomiędzy liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych , ale po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych , dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w obszarze planu, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 16

Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynierskiej dla poszczególnych systemów:

a) Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących studni lokalnych wyłączanych z czynnej eksploatacji na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych,
- 5) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, oraz przy braku dostępu do sieci gminnej
- 6) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym 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 – jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.

c) Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) dla terenów biologicznie czynnych 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;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek .

d) Zaopatrzenie w ciepło:

- 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 na terenach położonych poza zasięgiem systemu ciepłowniczego korzystanie z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

e) Zaopatrzenie w gaz

- 1) na terenach objętych opracowaniem planu szerokość strefy kontrolowanej gazociągów średniego ciśnienia wynosić powinna 1,0 m od osi rury.
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej,

f) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) przez dysponentów sieci i urządzeń, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, a także z alternatywnych źródeł energii
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki,
- 3) dla wyznaczonych funkcji terenów oprócz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń nie

przewidzianych w planie w ilości niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników.

- 4) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technicznych o max. szerokości 1m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.
- 6) 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:

- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu,
- realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,
- zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii,

g) Obsługa telekomunikacyjna

- 1) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Powinno się dążyć do lokalizowania linii w kanalizacji kablowej, na zasadach analogicznych jak sieci elektroenergetyczne.
- 2) zabrania się lokalizowania nowych napowietrznych linii telefonicznych.
- 3) zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na 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.

§ 17

Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących plan zaleca:

1. stosowanie gazu oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
2. rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa.

§ 18

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

1. Plan wprowadza zakaz prowadzenia **prac niwelacyjnych** i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wyjątek stanowią prace objęte zakresem inwestycji celu publicznego, lub takie, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu.

§ 20

1. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują strefy potencjalnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 21

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg,
- 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych
- 3) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.

§ 22

1. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad:
 - a) w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności w formie tablic na elewacjach lub pylonów reklamowych o wysokości do 12,0
 - c) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,

§ 23

W granicach obszaru objętego planem i zmianą planu **wyklucza się** budowę obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

§ 24

1. Wyznacza się „**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną różnych typów zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) o wysokości budynków do II kondygnacji z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu jako III kondygnacji.

Dotyczy to terenu:

WIMN

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przy modernizacji obiektów, które wychodzą przed założoną planem linię zabudowy obowiązkowy jest warunek dostosowania ich parametrów akustycznych (a szczególnie stolarki) do obowiązujących norm;
 - 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie dowolnej;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
 - 8) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu;
 - 9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m
 - 10) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²;
 - 12) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się urządzenie co najmniej 1 miejsca parkingowego lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym w budynek mieszkalny.
4. Na terenach, o których mowa w ust.4 dopuszcza się:

- a) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe,
 - b) lokalizację funkcji usługowej poza wyznaczoną w rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej tj. w strefie przyległej do linii regulacyjnych ulic pod warunkiem utrzymania ustawowych odległości od jezdni,
 - c) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
 - d) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej – realizację budynków mieszkalnych wyposażonych w indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów,
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze, których są one położone.
6. Wyklucza się na terenie działek zabudowy jednorodzinnej realizację stacji paliw.

§ 25

1. Wyznacza się „**Tereny komunikacji pieszo - jezdnej – KXL**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi pieszo – jezdne

Dotyczy to następujących terenów:

W2KXL:

2. Na terenach wymienionych w pkt.1 ustala się :
- a) Szerokość ciągów pieszo-jezdnych ustala się w liniach rozgraniczających 6 - 10 m. Szerokości indywidualne określone są na rysunkach planu.
 - b) Nawierzchnie ciągów pieszo – jezdnych realizować należy jako brukowane z zapewnieniem odprowadzenia wód opadowych
3. Dopuszcza się na tych terenach lokalizację:
- a) ścieżek rowerowych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego
 - c) terenów zieleni.
 - d) Elementów małej architektury ulicznej jak ławki, śmietniki, oświetlenie typu parkowego, tablic informacyjnych itp.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KXL nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze których są one położone.

§ 26

1. Na rysunku planu informacyjnie pokazano drogi sąsiadujące z terenem opracowania, wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk oznaczone wg klas i kategorii:
KDZ-P – zbiorcze - powiatowe
KDD-G – dojazdowe - gminne.
2. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się „**Tereny dróg i ulic – KD**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny ulic dojazdowych, oznaczone wg klas KDW – drogi wewnętrzne
3. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic):
 - a) powiatowych /KDZ-P/
 - 20,0 m dla budynków mieszkalnych
 - 8,0 m dla pozostałych obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy
 - b) gminnych /KDD-G/
 - 7,5 m dla budynków mieszkalnych
 - 6,0 m dla pozostałych obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy
 - b) prywatnych - wewnętrznych KDW
 - 6,5 m dla wszystkich budynków
 - c) prywatnych – pieszo – jezdnych KXL
 - 5.0 m od krawężnika ciągu
4. Ustalone w pkt. 3 odległości mogą być zmniejszone :
 - a) na terenach objętych zmianą planu odległości te zostały dostosowane do przebiegającej po działkach infrastruktury technicznej. W przypadku przełożenia sieci uzbrojenia podziemnego linię zabudowy kształtować można zgodnie z ustaleniami punktu 3.
 - b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy szczególne tj. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych.

ROZDZIAŁ III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG STREF OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

§ 27

Na obszarze objętym opracowaniem plan zakłada obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28

Dla poprawy stanu higieny atmosfery:

- 1) plan preferuje możliwość stosowania gazu oraz paliw niskoemisyjnych dla celów grzewczych i technologicznych zarówno w odniesieniu do inwestycji nowych jak i obiektów modernizowanych,
- 2) plan wyklucza możliwość lokalizacji na działkach budowlanych inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice posiadanych posesji.

§ 29

Na obszarach objętych opracowaniem nie występują obiekty ani tereny objęte ochroną konserwatorską.

§30

Strefy techniczne i ochrony sanitarnej

1. Na terenach objętych zmianami planu nie występują strefy ochrony sanitarnej.
2. Ustala się strefy uciążliwości linii energetycznych z określonymi warunkami wymienionymi w § 16, ust. f niniejszej Uchwały.
3. Ustala się strefy od urządzeń zaopatrzenia w gaz jak w § 16, ust. e, niniejszej Uchwały.
4. Teren objęty zmianami planu położony jest w obszarze ochrony ujęć wód podziemnych gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi (w okresie sporządzania niniejszego planu jest to Ramowa Dyrektywa Wodna oraz działem III

ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo Wodne Dz.U. z 2005 Nr 239 poz. 2019 z późniejszymi zmianami), w tym warunek, że projektowane zagospodarowanie terenu musi umożliwiać spełnienie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie zagospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły (MP z 2011 Nr 49 poz. 549)

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- a) dla terenów przewidzianych planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 15%,

§ 32

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk

§ 33

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

Przewodniczący
Rady Gminy Głusk

Jacek Smagała