UCHWAŁA NR XXII/173/2022
RADY GMINY PODEDWÓRZE

z dnia 22 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (z 2003 r.) - etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr X/67/2020 Rady Gminy Podedwórze z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionej uchwałą nr XII/84/2020 Rady Gminy Podedwórze z dnia 20 sierpnia 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionej uchwałą nr XIV/102/2020 Rady Gminy Podedwórze z dnia 29 grudnia 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionej uchwałą nr XVI/125/2021 Rady Gminy Podedwórze z dnia 28 czerwca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionej uchwałą nr XVIII/140/2021 Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 listopada 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze,

Rada Gminy Podedwórze uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podedwórze przyjętego uchwałą nr IV/19/2002 Rady Gminy Podedwórze z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionego uchwałą nr XXX/143/2006 Rady Gminy Podedwórze z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, zmienionego uchwałą nr IV/23/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze przyjętego uchwałą nr XXXI/146/2006 Rady Gminy Podedwórze z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 110 poz. 1900) zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia części obszarów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze przyjętego uchwałą Nr XI/59/2003 Rady Gminy Podedwórze z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 32, poz. 732), zmienionego:

1) uchwałą nr XVIII/86/2004 Rady Gminy Podedwórze z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 25 poz. 821);
2) uchwałą nr XXXI/146/2006 Rady Gminy Podedwórze z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 110 poz. 1900);

3) uchwałą nr IV/25/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze etap-I (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 17 marca 2011 r. Nr 37, poz. 852);

4) uchwałą nr XVI/75/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 28 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze - etap II (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 21 lutego 2012 r. poz. 999);

5) uchwałą nr XVII/130/2021 Rady Gminy Podedwórze z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (przyjętego uchwałą nr XI/59/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. z późn. zm.) – etap I zmiana części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 11 października 2021 r. poz. 4167)

wymienionych w ust. 3, objęcie których zmianą planu nie wymaga zmiany studiumuwarunkowańkierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dotyczy zmiany fragmentu części tekstowej ww. planu w zakresie ustaleń § 3 ust. 7.5 pkt 1 lit. a – d, tj. parametrów technicznych dróg gminnych.

3. Zmianą planu objęte są obszary, objęte granicami obszaru i wyznaczone na rysunku planu:

1) w miejscowości Antopol – działki nr ewid. 79, 80;

2) w miejscowości Opole – działka nr ewid. 36;

3) w miejscowości Piechy – działka nr ewid. 416, oraz działki drogowe lub części tych działek nr ewid. 392, 432, 441, 485, 489, 500, 502, 556, 574 i przylegające do nich części działek sąsiednich nr ewid. 387, 390/1, 390/2, 415/1, 412, 427, 433, 434, 435, 439, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477/1, 477/2, 478, 479, 480, 481, 483, 487, 497, 501, 502, 503, 505, 506/1, 506/2, 508/1, 512/1, 561/3 niezbędne do poszerzenia pasów drogowych;

4) w miejscowości Rusiły – działki nr ewid. 175/3, 175/4;

5) w miejscowości Zaliszcze – części działek nr ewid. 187, 188;

6) w miejscowości Hołowno – działka nr ewid. 387 i część działki nr ewid. 386;

7) w miejscowości Kaniuki – działka nr ewid. 109.

4. Celem zmiany planu jest uchwalenie etapu II zmiany planu obejmującego zmianę fragmentu części tekstowej planu oraz zmianę przeznaczenia części obszarów położonych w miejscowościach Antopol, Opole, Piechy, Rusiły, Zaliszcze, Hołowno i Kaniuki.

§ 2. 1. Część tekstową planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, które jest integralną częścią uchwały są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy:

a) A – Antopol,

b) B – Opole,

c) C – Piechy,

d) D – Rusiły,

e) E – Zaliszcze,

f) F – Hołowno,

g) G – Kaniuki;

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne – dokument elektroniczny stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12 stopni;

2) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni;

3) działalność nieuciążliwa – wszelka działalność nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem systemów infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu, scalania gruntów, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz zalesień;

4) komunikacja – tematyka obejmująca komunikację transportową występującą na obszarach objętych planem tj. lądową (drogową), a nie obejmująca zaliczonych do infrastruktury technicznej telekomunikacji oraz komunikacji specjalnej (rurociągi, linie przemysłowe itp.), a także nie objętej problematyką planistyczną łączności tradycyjnej;

5) linia rozgraniczająca – ściśle określona linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w tym drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia umieszczona w odległości od linii rozgraniczającej lub z nią się pokrywająca, ograniczająca przestrzeń, w obrębie której może być realizowana zabudowa kubaturowa, przy czym poza linię zabudowy nieprzekraczalną mogą być wysunięte wyłącznie takie części obiektów budowlanych jak:

   a) okapy i gzymsy – na odległość nie większą niż 1,0 m,

   b) balkony, loggie i wykusze – na odległość nie większą niż 1,5 m,

   c) nie oparte na gruncie zadaszenia wspornikowe lub podwieszone – na odległość nie większą niż 2 m,

   d) prowadzące wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej schody zewnętrzne, podesty, tarasy, pochylnie i rampy – na odległość nie większą niż 2 m,

   e) nie przekraczające połowy wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej świetliki doświetlające kondygnację podziemną, czerpnie i wyrzutnie powietrza – na odległość nie większą niż 2 m,

   f) warstwy termomodernizacji istniejących budynków – na odległość nie większą niż 0,2 m,

   g) podziemne części obiektów budowlanych, w tym schody i pochylnie do części podziemnych, pod warunkiem, że wyżej wymienione części obiektów budowlanych nie przekroczą linii rozgraniczającej;

7) obszar – teren lub zbiór terenów, położonych oddzielnie od innych terenów, ograniczonych granicami obszaru objętego planem;

8) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

9) produkcja – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności wytwórczej obejmującej czynności związane z wytwarzaniem wyrobów poprzez fizyczne lub chemiczne przetwarzanie surowców, materiałów lub półproduktów (będących wynikiem działalności rolnej, leśnej, rybołówstwa, górnictwa lub innej działalności wytwórczej), na zlecenie innych jednostek gospodarki narodowej, przeznaczonych do celów produkcyjnych lub przeznaczonych do sprzedaży, a także obejmującej wytwarzanie wyrobów na indywidualne zamówienie ludności, z materiałów własnych wykonawcy oraz obejmującej usługi produkcyjne;

10) produkcja rolnicza – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności związanej z eksploatacją naturalnych zasobów roślinnych i zwierzęcych, uprawą zbóż i innych roślin uprawnych, chowem i hodowlą zwierząt oraz pozyskiwaniem zwierząt lub produktów zwierzęcych z gospodarstw rolnych;

11) przetwórstwo rolno-spożywcze – produkcja zajmująca się przetwarzaniem surowców będących wynikiem działalności rolnej, leśnej lub rybołówstwa;

12) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;

13) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są możliwe do realizacji na danym terenie;

14) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które ma dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

15) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym przeznaczenie dopuszczalne może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu lub funkcjonować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć 45 % powierzchni danego terenu;

16) rysunek planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;

17) rzemiosło – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności rzemieślniczej w rozumieniu przepisów o rzemiośle;

18) rzemiosło nieuciążliwe – rzemiosło, w ramach którego prowadzona jest działalność nieuciążliwa;

19) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;

20) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowo-literowym określającym sposób jego użytkowania;

21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Podedwórze;

22) urządzenia towarzyszące – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;

23) usługi – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności obejmującej czynności (będące końcowymi efektami działalności) o charakterze usługowym, świadczone przez podmioty gospodarcze (jednostki organizacyjne) na rzecz innych podmiotów gospodarczych (jednostek organizacyjnych) lub na rzecz ludności, w tym:

- wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym, tzn. usługi dla celów produkcji nietworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych,
- wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej,

a nie obejmującej czynności związanych z wytwarzaniem wyrobów (włączając półfabrykaty, elementy, części, obróbkę elementów) z materiałów własnych wykonawcy, na zlecenie innych jednostek gospodarki narodowej, przeznaczonych do celów produkcyjnych lub przeznaczonych do sprzedaży oraz z reguły nie obejmującej wytwarzania wyrobów na indywidualne zamówienie ludności, z materiałów własnych wykonawcy;

przy czym pojęcie usług dotyczy:

- usług produkcyjnych – przez co należy to rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej,
- usług konsumpcyjnych – przez co należy to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności,
- usług ogólnospołecznych – przez co należy to rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo-organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości.

24) usługi nieuciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa;

25) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

26) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

27) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do najwyższej krawędzi dachu, kalenicy lub zwieńczenia attyki ścian, albo maksymalna wysokość innego niż budynek obiektu lub urządzenia mierzona od poziomu terenu do najwyższej jego krawędzi, określona przez podanie wartości cyfrowej w metrach, z ewentualnym określeniem jakie powinny być spełnione dodatkowe wymogi;

28) zabudowa kubaturowa – zabudowa, którą tworzą budynki i obiekty budowlane nadziemne, którym można przypisać parametr objętości, wraz z instalacjami i urządzeniami towarzyszącymi nadziemnymi, a także inne rodzaje obiektów naziemnych, którym można przypisać parametr objętości, nie będące przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

29) zabudowa wolnostojąca – obiekty budowlane, których żadna część nie przylega do części innego obiektu budowlanego zlokalizowanego na innej nieruchomości, analogicznie należy rozumieć inne określenia zawierające określenie „wolnostojący”;

30) zabudowa zblokowana – obiekty budowlane, które nie są zabudową wolnostojącą, a są w szczególności zabudową bliźniaczą, szeregową, grupową, atrialną, itp.;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Wyłączenia zawartości planu

§ 4. 1. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak ich występowania na obszarach objętych planem:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi w § 85;

3) terenów górniczych;

4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

5) obszarów osuwania się mas ziemnych;

6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ze względu na brak ich występowania na obszarach objętych planem:

1) obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;

2) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;

3) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wód.

Rozdział 3.
System oznaczeń planu

§ 5. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie, wyróżnikami cyfrowo-literowymi składającymi się z cyfry określającej kolejną liczbę porządkową oraz ze skrótów literowych określających kategorie przeznaczenia terenów przyjęte w § 6 ust.1, które są ustaleniami planu.

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

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich wyróżnikami cyfrowo-literowymi;

3) linie zabudowy;

4) oznaczenia wymiarowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi:

1) treść mapy, na której sporządzano rysunek planu;

2) linie rozgraniczające, oznaczenia i wyróżniki terenów i dróg planu istniejącego poza obszarami niniejszego planu.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne i strefowe dla całego obszaru objętego planem
Rozdział 1.
Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich skróty literowe, obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – „MN”;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – „1MNU”;

3) tereny zabudowy zagrodowej – „RM”;

4) tereny do zalesienia – „ZLZ”;

5) tereny dróg publicznych powiatowych – „KDP”;

6) tereny dróg publicznych gminnych – „KDG”.

2. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone zostały w dziale III rozdział 1-3.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na wszystkich obszarach objętych planem:

1) wszelkie projektowane na terenach objętych planem stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania przeszkód lotniczych;

2) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług, z zastrzeżeniem pkt 4:

   a) wolnostojącą: 800 m^2,

   b) bliźniaczą: 600 m^2,

   c) szeregową i grupową: 200 m^2;

4) ustala się możliwość jednostkowego zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową: 2000 m^2.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazuZasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, obowiązujące na wszystkich obszarach objętych planem:

1) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;

2) nakaz ochrony terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w szczególności w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) nakaz docelowego objęcia siecią wodociągową wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz innych obowiązujących przepisach dotyczących gospodarki odpadami;

5) przy urządzaniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;

6) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży które mogą wystąpić na obszarach objętych planem, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy je przebudować w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę;

7) zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu, scalania gruntów, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz zalesień.

2. Na fragmencie terenu do zalesienia ozn. 1ZLZ w miejscowości Kaniuki znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Uroczysko Mosty Zahajki PLB06001, na którym obowiązują zasady określone w przepisach o ochronie przyrody.

3. Na obszarach objętych planem nie występują inne niż powyżej wymienione obszary, miejsca lub twory przyrody objęte ochroną przyrody.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na całym terenie zabudowy mieszkaniowej ozn. 2MN w miejscowości Hołowno znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 69-87 nr 4 Hołowno st. 2, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się strefą ochrony archeologicznej.

2. W strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia: wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz prowadzenie robót budowlanych – wymagają postępowania określonego w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Na obszarach objętych planem nie występują inne niż powyżej wymienione obiekty lub obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazy kulturowe, oraz dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy, gabaryty obiektów, obowiązujące na wszystkich obszarach objętych planem:

1) dla poszczególnych terenów ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów poprzez wyznaczenie:

a) wskaźnika intensywności zabudowy (w przedziale od – do),

b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (w procentach),

c) linii zabudowy (o odległości w metrach od linii rozgraniczających),

d) maksymalnej wysokość zabudowy (w metrach lub ilości kondygnacji).

2) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie zasad, parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenóworaz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarach objętych planem, określone zostały w dziale III rozdział 1 - 3.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowysystemów komunikacji i infrastruktury technicznej Zasady realizacji potrzeb parkingowych

§ 12. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązujące na wszystkich obszarach objętych planem:

1) powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez istniejące drogi publiczne, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 18 uchwały;

2) dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni przeznaczonych na potrzeby wymienione poniżej ustala się minimalne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych:

   a) mieszkalnictwo jednorodzinne: 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny,

   b) gastronomia: 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,

   c) rzemiosło: 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

   d) produkcja, składy, magazyny: 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

   e) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m kw. powierzchni użytkowej podstawowej;

3) w ramach powyższych wymaganych wskaźników parkingowych należy przewidzieć stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk parkingowych wynosi 6 – 15,

   b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,

   c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) w stosunku do budynków, obiektów i przestrzeni wymienionych w pkt 2 lit. b-f ustala się nakaz zapewnienia parkingów dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 stanowisko parkingowych dla samochodów;

5) w stosunku do budynków, obiektów i przestrzeni wymienionych w pkt 2 lit. c-d ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych samochodów ciężarowych w obrębie działki objętej inwestycją;

6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych samochodów osobowych w liniach rozgraniczających terenów zabudowy, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 18 uchwały;

7) w uzasadnionych przypadkach (brak rezerw przestrzennych w obrębie działki objętej inwestycją) w stosunku do budynków, obiektów i przestrzeni wymienionych w pkt 2 lit. b i f dopuszcza się uwzględnienie w bilansie stanowisk parkingowych stanowisk zlokalizowanych na parkingach publicznych;

8) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

9) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 2.

2. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązujące na wszystkich obszarach objętych planem:

1) powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

3) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 3.

Rozdział 8.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów,szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 14. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „**1MN**” do „**2MN**” obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:

   a) usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, związanych z obsługą terenów mieszkaniowych,

   b) gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową,

   c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,

   d) uzbrojenia terenu;

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;

4) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:

   a) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „1MN” – 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w niniejszym planie wyróżnikiem „4KDG”,

   b) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „2MN”:

      - 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w niniejszym planie wyróżnikiem „5KDG” oraz oznaczoną w obowiązującym zmienianym planie miejscowym wymienionym w § 1 ust. 2 wyróżnikiem „KP(Z)”,

      - 3 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w obowiązującym zmienianym planie miejscowym wymienionym w § 1 ust. 2 wyróżnikiem „KD(L)”;

6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz takie budynki mieszczące dodatkowo funkcje usług lub rzemiosła – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m,

c) inne niż powyżej wymienione obiekty zabudowy kubaturowej lub inne obiekty i urządzenia wolnostojące – maksymalnie 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d – f,

d) urządzenia montowane na budynkach – maksymalnie 15 m,

e) wolnostojące kominy – maksymalnie 20 m,

f) obiekty i urządzenia wolnostojące takie jak: maszty, wieże, słupy elektroenergetyczne i konstrukcje wsporcze przewodów, wyższe niż 10 m lecz nie wyższe niż:

- maszty i wieże – maksymalnie 20 m,

- słupy elektroenergetyczne – maksymalnie 16 m,

- konstrukcje wsporcze przewodów i urządzeń – maksymalnie 12 m;

7) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zblokowanej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, na których ustala się poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;

8) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi jedno-, dwu- lub wielospadowymi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;

9) funkcje usług lub rzemiosła mogą być realizowane wyłącznie w wydzielonej części budynków mieszkalnych;

10) funkcje usług lub rzemiosła nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;

11) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych realizowanych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

12) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zblokowanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz takich budynków mieszczących dodatkowo funkcje usług lub rzemiosła, ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

13) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zwartej budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;

14) ustala się zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, przy czym zakaz nie dotyczy zwierząt domowych;

15) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;

16) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 18;

17) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 19.

§ 15. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1MNU**” obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:

a) rzemiosła nieuciążliwego, związanych z obsługą terenów mieszkaniowych,

b) gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową,

c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,

d) uzbrojenia terenu;

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;

4) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „1MNU" obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w niniejszym planie wyróżnikiem „2KDG;

6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszczące funkcje usług lub rzemiosła oraz budynki o wyż wym. funkcjach mieszanych – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m,

c) inne niż powyżej wymienione obiekty lub urządzenia wolnostojące – maksymalnie 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d – f,

d) urządzenia montowane na budynkach – maksymalnie 15 m,

e) obiekty i urządzenia wolnostojące takie jak: kominy, zbiorniki, instalacje technologiczne, wyższe niż 10 m lecz nie wyższe niż:

- kominy – maksymalnie 20 m,

- zbiorniki, silosy, instalacje technologiczne – maksymalnie 15 m,

f) obiekty i urządzenia wolnostojące takie jak: maszty, wieże, słupy elektroenergetyczne i konstrukcje wsporcze przewodów, wyższe niż 10 m lecz nie wyższe niż:

- maszty i wieże – maksymalnie 70 m z zastrzeżeniem § 7.pkt 1,

- słupy elektroenergetyczne – maksymalnie 16 m,

- konstrukcje wsporcze przewodów i urządzeń – maksymalnie 12 m;

7) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zblokowanej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, na których ustala się poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;

8) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi jedno-, dwu- lub wielospadowymi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;

9) funkcje usług lub rzemiosła nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;

10) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych realizowanych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

11) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zblokowanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz takich budynków mieszczących dodatkowo funkcje usług lub rzemiosła, ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

12) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zwartej budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;

13) ustala się zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, za wyjątkiem zwierząt domowych do 1 DJP;

14) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;

15) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 18;

16) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 19.

§ 16. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „**1RM**" do „**3RM**" obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby, w szczególności budynki mieszkalne, budynki garażowe, składowe i magazynowe obsługujące wyłącznie produkcję rolniczą, budynki inwentarskie, inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, budowle rolnicze;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:

   a) usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, służących wyłącznie produkcji rolniczej,

   b) agroturystyki

   c) gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową,

   d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,

   e) uzbrojenia terenu;

3) ustala się możliwość zmiany przeznaczenia na funkcje usług lub rzemiosła, powierzchni gruntów, budynków lub obiektów w celu wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, powodującej wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, dla którego nie jest wymagane przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze wyłącznie na zasadach określonych w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;

5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

6) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:

   a) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „1RM" – 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone w niniejszym planie wyróżnikami „1KDP" i „1KDG" oraz oznaczone w obowiązującym zmienianym planie miejscowym wymienionym w § 1 ust. 2 wyróżnikami „KDI" i „KG",

   b) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „2RM" – 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w niniejszym planie wyróżnikiem „3KDG",

   c) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „3RM" – 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w niniejszym planie wyróżnikiem „3KDP",

   d) dla terenu oznaczonego wyróżnikiem „3RM" – 25 m od linii brzegowej Kanału Wieprz-Krzna;

7) ustala się zasadę strefowania zabudowy zagrodowej:

   a) w strefie frontowej terenu (w części tego terenu obejmującej połowę jego powierzchni położonej w bliższej odległości od drogi, do której przylega ten teren) należy lokalizować budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,

   b) w strefie środkowej terenu (w części tego terenu obejmującej połowę jego powierzchni położonej w równej odległości od przedniej i tylnej linii rozgraniczającej) należy lokalizować budynki gospodarcze, garażowe i składowe oraz budowle rolnicze takie jak: silosy na zboże i pasze,

   c) w strefie tylnej terenu (w części tego terenu obejmującej połowę jego powierzchni położonej w dalszej odległości od drogi, do której przylega ten teren) należy lokalizować budynki gospodarcze, budynki garażowe, składowe i magazynowe obsługujące wyłącznie produkcję rolniczą, budynki inwentarskie, inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, budowle rolnicze;

8) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne oraz takie budynki mieszczące dodatkowo inne funkcje – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m,

c) budynki obsługujące zabudowę zagrodową: inwentarskie, składowe, magazynowe i garażowe – dwie kondygnacje nadziemne oraz 10 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy uwarunkowane specyfiką prowadzonej produkcji rolniczej,

d) inne niż powyżej wymienione obiekty lub urządzenia wolnostojące – maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem ustaleń lit. e – g,

e) urządzenia montowane na budynkach – maksymalnie 20 m,

f) obiekty i urządzenia wolnostojące takie jak: kominy, zbiorniki, silosy, instalacje technologiczne, wyższe niż 10 m lecz nie wyższe niż:

- kominy – maksymalnie 25 m,

- zbiorniki, silosy, instalacje technologiczne – maksymalnie 20 m,

g) obiekty i urządzenia wolnostojące takie jak: maszty, wieże, słupy elektroenergetyczne i konstrukcje wsporcze przewodów, wyższe niż 10 m lecz nie wyższe niż:

- maszty i wieże – maksymalnie 70 m z zastrzeżeniem § 7.pkt 1,

- słupy elektroenergetyczne – maksymalnie 16 m,

- konstrukcje wsporcze przewodów i urządzeń – maksymalnie 12 m;

9) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zblokowanej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, na których ustala się poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;

10) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi jedno-, dwu- lub wielospadowymi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;

11) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zblokowanej budynków mieszkalnych oraz takich budynków mieszczących dodatkowo inne funkcje, ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

12) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zwartej budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;

13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;

14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 18;

15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 19.

§ 17. Na wyznaczonych w planie terenach do zalesienia, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1ZLZ**” obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zalesienie tj. zakładanie i prowadzenie upraw leśnych oraz prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod związane z gospodarką leśną:

a) urządzenia melioracji wodnych,

b) drogi leśne i parkingi leśne;

3) obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej;

4) nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy;

5) obowiązuje minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90 %;

6) nie określa się linii zabudowy;

7) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;

8) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 18;

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 19.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowysystemów komunikacji

§ 18. 1. Na obszarach objętych planem wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych skrótami literowymi:

1) tereny dróg publicznych powiatowych – „KDP”;

2) tereny dróg publicznych gminnych – „KDG”.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) drogi realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej, w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo ruchu drogowego z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących i planowanych oraz montaż wszelkich urządzeń w pasie drogowym dróg publicznych możliwe są jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) ustala się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg zatok postojowych;

4) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone w ustaleniach zamieszczonych w kolejnych ustępach;

5) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19.

3. Na wyznaczonych w planie terenach dróg publicznych powiatowych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowym do „**1KDP**” do „**3KDP**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod pasy drogowe dróg publicznych powiatowych;

2) ustala się możliwość lokalizacji zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do dróg;

3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach publicznych powiatowych:

a) projektowana minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- dla drogi ozn. „1KDP” 15 m,

- dla drogi ozn. „2KDP” 20 m,

- dla drogi ozn. „3KDP” 20 m,

z zastosowaniem narożnych ścięć na skrzyżowaniach dróg zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość jezdni 5,5 m,

c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej od 5 m do 6 m od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonych w planie terenach dróg publicznych gminnych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowym do „**1KDG**” do „**5KDG**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie tterenów pod pasy drogowe dróg publicznych gminnych;

2) ustala się możliwość lokalizacji zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do dróg;

3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach publicznych gminnych:

a) projektowane minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających równe szerokościom obecnych pasów drogowych tych dróg, z zastrzeżeniem minimalnych szerokości pasów drogowych oraz z zastosowaniem narożnych ścięć na skrzyżowaniach dróg zgodnych z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni dróg klasy „D" 5 m, z dopuszczeniem zmniejszenia lub zwiększenia szerokości jezdni, w tym zastosowania jezdni z jednym pasem ruchu o szerokości 3,5 m przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach z zastosowaniem mijanek, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych,

c) szerokość jezdni dróg klasy „L" 5,5 m, z dopuszczeniem zmniejszenia lub zwiększenia szerokości jezdni, w tym zastosowania jezdni z jednym pasem ruchu o szerokości 3,5 m przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach z zastosowaniem mijanek, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowysystemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, określone na rysunku planu symbolami i w sposób graficzny, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące wszystkich systemów infrastruktury technicznej na obszarach objętych planem:

1) zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków powinno odbywać w szczególności się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;

2) lokalizację przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów o drogach;

3) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej;

4) wszelkie określone w ustaleniach planu ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie mają zastosowania do lokalizacji systemów infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu;

5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wytwarzania energii elektrycznej lub cieplnej w mikroinstalacjach i małych instalacjach z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej do 500 kW, zgodnie z przepisami o odnawialnych źródłach energii oraz przepisami prawa energetycznego.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) lokalizacja nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia w pasach technicznych pod drogami i chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równolegle do dróg;

2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem przyłączy niskiego napięcia;

3) dla linii kablowych doziemnych średniego i niskiego napięcia, złączy kablowych doziemnych oraz linii napowietrznych niskiego napięcia obowiązuje nakaz pozostawienia pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m, w którym zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz

składowania materiałów, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych i Polskich Normach;

4) dla linii napowietrznych średniego napięcia ustanawia się strefę ochronną o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w której zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych i Polskich Normach;

5) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach;

6) w pozostawionych pasach bez zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia upraw pod warunkiem utrzymywania pod liniami elektroenergetycznymi drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej gminnej sieci wodociągowej;

2) sieć wodociągowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszarów objętych planem i terenów przyległych;

3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a za jej pośrednictwem oczyszczalni ścieków;

2) do czasu realizacji gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

3) w przypadku braku możliwości podłączenia do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które zawierają substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi w sposób określony powyżej lecz po odpowiednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) podłączenie budynków i innych obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z planowanej sieci gazowej;

2) szafki gazowe powinny być umieszczone na zewnątrz od strony drogi;

3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej, ustala się możliwość wykonania indywidualnych zbiorników gazu

9. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się możliwość wytwarzania energii do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem

wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:

1) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych do tego celu miejscach;

2) obowiązuje sposób postępowania z odpadami zgodny z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz innymi obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 4.
Zmiana części tekstowej planu

§ 20. W uchwale nr XI/59/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 32, poz. 732), zmienionej uchwałą Nr XVIII/86/2004 Rady Gminy Podedwórze z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 25 poz. 821), uchwałą nr XXXI/146/2006 Rady Gminy Podedwórze z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 110 poz. 1900), uchwałą nr IV/25/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze etap-I (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 17 marca 2011 r. Nr 37, poz. 852), uchwałą nr XVI/75/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 28 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze - etap II (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 21 lutego 2012 r. poz. 999) oraz uchwałą nr XVII/130/2021 Rady Gminy Podedwórze z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (przyjętego uchwałą nr XI/59/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. z późn. zm.) – etap I zmiana części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 11 października 2021 r. poz. 4167), wprowadza się zmianę w § 3 ust. 7.5 pkt 1 lit. a – d, które otrzymują brzmienie:„

a) szerokość jezdni dróg klasy „L” 5,5 m, z dopuszczeniem zmniejszenia lub zwiększenia szerokości jezdni, w tym zastosowania jezdni z jednym pasem ruchu o szerokości 3,5 m przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach z zastosowaniem mijanek, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych,

b) szerokość jezdni dróg klasy „D” 5 m, z dopuszczeniem zmniejszenia lub zwiększenia szerokości jezdni, w tym zastosowania jezdni z jednym pasem ruchu o szerokości 3,5 m przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach z zastosowaniem mijanek, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych,

c) szerokości w liniach rozgraniczających dróg klasy „L” równe szerokościom obecnych pasów drogowych tych dróg, z zastrzeżeniem minimalnych szerokości pasów drogowych oraz z zastosowaniem narożnych ścięć na skrzyżowaniach dróg zgodnych z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) szerokości w liniach rozgraniczających dróg klasy „D” równe szerokościom obecnych pasów drogowych tych dróg, z zastrzeżeniem minimalnych szerokości pasów drogowych oraz z zastosowaniem narożnych ścięć na skrzyżowaniach dróg zgodnych z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych; ”.

DZIAŁ IV.
Postanowienia końcowe

§ 21. Ustala się dla poszczególnych terenów stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. „MN”: 30%;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ozn. „MNU”: 30%;

3) tereny zabudowy zagrodowej ozn. „RM”: 30%;

4) tereny do zalesienia ozn. „ZLZ”: 30%;

5) tereny dróg publicznych powiatowych ozn. „KDP”: 30%;

6) tereny dróg publicznych gminnych ozn. „KDG”: 30%.

§ 22. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze przyjętego uchwałą nr XI/59/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 32, poz. 732) zmienionego uchwałą nr XVIII/86/2004 Rady Gminy Podedwórze z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 25 poz. 821), uchwałą nr XXXI/146/2006 Rady Gminy Podedwórze z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 110 poz. 1900), uchwałą nr IV/25/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze etap-I (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 17 marca 2011 r. Nr 37, poz. 852), uchwałą nr XVI/75/2011 Rady Gminy Podedwórze z dnia 28 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze - etap II (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 21 lutego 2012 r. poz. 999) oraz uchwałą nr XVII/130/2021 Rady Gminy Podedwórze z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (przyjętego uchwałą nr XI/59/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. z późn. zm.) – etap I zmiana części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 11 października 2021 r. poz. 4167).

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

Przewodniczący Rady Gminy

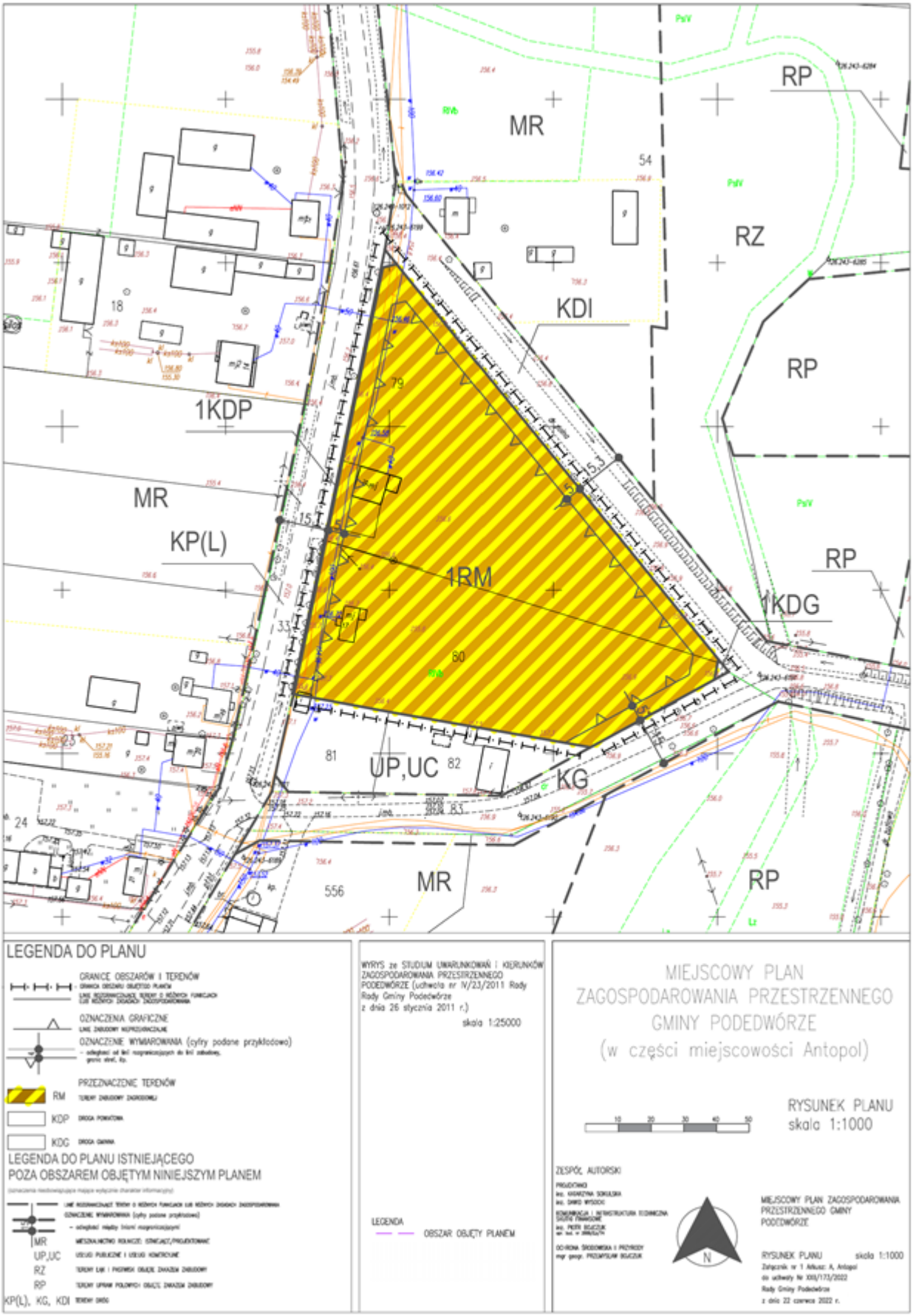
Jan Ciemniewski

Załącznik do uchwały Nr XXII/173/2022

Rady Gminy Podedwórze

z dnia 22 czerwca 2022 r.

do uchwały nrXXII/173/2022 Rady Gminy Podedwórze z dnia 22 czerwca 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze (z 2003 r.) - etap II


MR
RP
RZ
KDI
1KDP
KP(L)
1RM
1KDG
UP,UC
KG
LEGENDA DO PLANU
GRANICE OBSZARÓW I TERENÓW
OZNACZENIA GRAFICZNE
OZNACZENIE WYMIAROWANIA (cyfry podane przykładowo)
PRZEZNACZENIE TERENÓW
RM
KDP
KDG
LEGENDA DO PLANU ISTNIEJĄCEGO
POZA OBSZAREM OBJĘTYM NINIEJSZYM PLANEM
MR
UP,UC
RZ
RP
KP(L), KG, KDI
WYRYS ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PODEDWÓRZE (uchwała nr IV/23/2011 Rady Rady Gminy Podedwórze z dnia 26 stycznia 2011 r.)
skala 1:25000
LEGENDA
OBSZAR OBJĘTY PLANEM
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PODEDWÓRZE
(w części miejscowości Antopol)
RYSUNEK PLANU
skala 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PODEDWÓRZE
RYSUNEK PLANU skala 1:1000
Załącznik nr 1 Arkusz: A, Antopol
do uchwały Nr XXII/173/2022
Rady Gminy Podedwórze
z dnia 22 czerwca 2022 r.