

UCHWAŁA NR/2024
RADY GMINY GOŚCIERADÓW

z dnia sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości w granicach obrębów Księżomierz Dzierzkowska oraz Księżomierz Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz uchwały Rady Gminy Gościeradów Nr L/326/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Gościeradów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów”, uchwalonego uchwałą Nr III/17/02 Rady Gminy Gościeradów z dnia 27 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałami Nr XXXV/182/14 z dnia 18 września 2014 r., Nr XXXVI/234/18 z dnia 24 maja 2018 r., Nr XXX/186/2021 z dnia 28 października 2021 r., Nr XXXVI/232//2022 z dnia 26 maja 2022 r. oraz Nr LVI/372/2024 z dnia 22 marca 2024 r., Rada Gminy Gościeradów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gościeradów dla obszarów obejmujących część nieruchomości znajdujących się w granicach obrębów **Księżomierz Dzierzkowska oraz Księżomierz Kolonia**, oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałami Rady Gminy Gościeradów Nr XXI/134/16 z dnia 24 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017 r., poz. 129) i Nr XLII/271/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r., poz. 722), zwane dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalenia wprowadzające zmiany tekstowe dotyczące uchwał, o których mowa w ust 1.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Załączniki graficzne nr 1 i 2 – rysunki planu, obejmujące obszar o łącznej powierzchni 16,4340 ha, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kraśniku w skali 1:1000, określające:
 - a) granice terenu objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- e) zwymiarowane odległości;
 - f) linię elektroenergetyczną średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;
 - g) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego.
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów 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;
 - 4) Załącznik nr 5 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **U-RZM** – tereny usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **RNR** – tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 4) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **RZ** – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 6) **RZW** – tereny wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 7) **L** – tereny lasów;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) tereny objęte obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 1 ust. 1, dla których wprowadza się korekty ustaleń tekstowych, wyszczególnione w § 27-28 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-8, ustala się odpowiednio:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;

3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Ustalenia ogólne planu określające sposób zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów obowiązują na całym obszarze objętym planem.

§ 6. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 1 i 2.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gościeradów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1-2 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej dla której wydano licencję nr Gk.6642.1.1640.2023_0607_P z dnia 25 września 2023 r.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię więcej niż 2,0 m;
 - infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i nie powoduje z nim kolizji, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunkach planu;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. W zagospodarowaniu obszarów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) w strefie ochrony wysokiej.

3. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW2000118 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP RW2000623269 – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

4. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i utylizację przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz budowy składowisk odpadów oraz ich przetwarzania i magazynowania; w przypadku czasowego przechowywania odpadów należy zabezpieczyć grunt przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w przypadku ujawnienia odkryć ww. zabytków należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy kulturowe, wymagające ochrony konserwatorskiej.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – prostopadłe do drogi z dopuszczeniem odchylenia od kąta nie większym niż 25°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pas technologiczny dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - 15,0 m (7,5 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach), w granicach którego wprowadza się zakaz nasadzeń roślinności wysokiej oraz zakaz tworzenia hałd i nasypów; lokalizacja zabudowy w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać przepisy rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

2. W przypadku skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi system istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, tj.: drogi powiatowe nr 2701L relacji Wilkołaz – Urzędów – Dzierzkowice – Annopol oraz nr 2644L relacji Bliskowice – Księżomierz, oraz dróg wewnętrznych objętych planem.

2. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do drogi powiatowej powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów możliwa jest za zgodą i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę drogi.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba miejsc postojowych wynosi 6-15 stanowisk.

4. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach dróg wewnętrznych.

5. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z gminnej sieci wodociągowej bądź, do czasu realizacji sieci, z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) w granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 399);
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci,

wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;

- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1;
- 4) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczania.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) przyjmuje się do zachowania istniejący system sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w granicach planu, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji, w tym z linii napowietrznych na kablowe z zachowaniem warunków przepisów odrębnych; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, sieci te należy przebudować lub przystosować do nowych warunków pracy na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających poprzez system istniejących oraz nowoprojektowanych sieci średniego i niskiego napięcia, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U-RZM.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 6) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 10,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich – do 8,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 7,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie;
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży – płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°, z możliwością zastosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 15°;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług w formie urządzenia lub obiektu;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od drogi powiatowej, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem wymogów obowiązujących przepisów odrębnych.
 5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.
 6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KR, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RNR.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) drogi dojazdowe do pól.
3. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.
4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod usługi, związane z działalnością rolniczą.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym oraz uzupełniającym przeznaczeniem terenów;
- 2) usługi nieuciążliwe, o których mowa w ust. 2, związane z działalnością rolniczą, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie budynków wolnostojących;
- 3) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zielenią urządzone;
- 6) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 10,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich – do 8,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 7,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie;
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży – płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°, z możliwością zastosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 15°;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług w formie urządzenia lub obiektu;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od drogi wewnętrznej oraz 10,0 m od drogi powiatowej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RZ.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem wszelkiej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów i zakładów hodowli i uboju zwierząt oraz przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 2) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;

- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m, wysokość nie dotyczy elementów zabudowy, dla których uwarunkowania technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów;
- 5) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenu, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych, w formie obiektu bądź naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się w sąsiedztwie, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RZW.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;
- 2) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, wysokość nie dotyczy elementów zabudowy, dla których uwarunkowania technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów;
- 5) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenu, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych, w formie obiektu bądź naziemnych miejsc parkingowych.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L**.

2. Na terenach obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz zakaz zmiany użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. W granicach lasów obowiązują zasady gospodarowania, określone w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 530) oraz w planach urządzenia lasów dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa i uproszczonych planach urządzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dojścia i dojazdy.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 27. Do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Gościeradów Nr XXI/134/16 z dnia 24 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017 r., poz. 129) wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 13 ust. 3** kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje zdanie: „w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazane odległości nie obowiązują – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.”;

2) w **§ 18 ust. 1** zdanie „urządzeń i sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych” otrzymuje brzmienie: „urządzeń, stacji i sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych”.

§ 28. Do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Gościeradów Nr XLII/271/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r., poz. 722) wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 13 ust. 3** kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje zdanie: „w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazane odległości nie obowiązują – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.”;

2) w **§ 18 ust. 1** zdanie „urządzeń i sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych” otrzymuje brzmienie: „urządzeń, stacji i sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych”;

3) w **§ 20 ust. 2** dodaje się zdanie „Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, a na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R.4 na działce nr ewid. 1256/3 także lokalizację nowych obiektów związanych wyłącznie z działalnością rolniczą, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, nie dalej niż w strefie 70,0 m od istniejących budynków, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz z zachowaniem następujących warunków: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: maksymalny – 0,6, minimalny – 0,01, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%, maksymalna wysokość zabudowy, w tym silosów – do 12,0 m, geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°, minimalna liczba miejsc parkingowych – nie mniej niż 1 na każde 250 m² powierzchni budynków.”.

Rozdział 4.

Przepisy szczególne

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **1U-RZM** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM** – 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **1RZ** – 30%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **1RZW** – 30%;
- 5) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gościeradów.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Gościeradów.

§ 32. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/2024
Rady Gminy Gościeradów
z dnia ... sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Gminy Gościeradów zarządza, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag, do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Gminy Gościeradów zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Gościeradów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr V...../2024
Rady Gminy Gościeradów
z dnia sierpnia 2024 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2024 Rady Gminy Gościeradów z dnia sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Gościeradów Nr L/326/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

W trakcie opracowania projektu dokumentu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenia na tablicy i stronach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje, uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 54 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm., dalej jako ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku), oraz zorganizowano dyskusję publiczną.

W terminie przeznaczonym na składanie uwag po wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W oparciu o art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest zgodny z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, uwzględniając wymagania ochrony środowiska i potrzeby Gminy Gościeradów, tworzy podstawę do realizacji celów w nim określonych.