

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY LUBARTÓW Z DNIA 2023 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Chlewiska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/238/22 Rady Gminy Lubartów z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, Rada Gminy Lubartów uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Ustalenia wstępne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Chlewiska, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubartów, przyjętego uchwałą Nr XXX/152/01 Rady Gminy Lubartów dnia 18 czerwca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Chlewiska, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Chlewiska przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załączniki do niniejszej uchwały nr 1 i 2.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego

PROJEKT

- udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
6. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 7.
7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania zabudowy od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia nie dotyczy takich części budynków jak: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

PROJEKT

- 4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia poddasza;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ślusarskie, studia wizażu i odchudzania, sauny, solaria, gabinety masażu i inne podobne;
- 13) **usługach biurowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami i inne podobne.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **L** – teren lasu;
 - 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń

PROJEKT

służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz dopuszczonych ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, za wyjątkiem obiektów sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 15 m, oraz za wyjątkiem masztów i wież telekomunikacyjnych, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się maksymalną liczbę nadziemnych kondygnacji budynków lokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków innych niż mieszkalne – I kondygnacja nadziemna.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:
 - a) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód,
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12,
 - c) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dla podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

PROJEKT

- b) dla wyznaczonych w planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przez przepisy odrębne,
 - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
 - 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych niskich (nN) i średnich napięć (SN), zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10;
 - 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 8) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanym zagospodarowaniem realizowanym w ramach wyznaczonych w planie funkcji terenów, a także w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;
 - 9) w granicach wyznaczonych terenów zabudowy obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w oparciu o rodzime gatunki roślin.

§ 6.

Ustala się zasadę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązującą do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 9.

- 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
- 2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;

PROJEKT

- 2) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz o kącie położenia granic działek, w stosunku do przyległej granicy działki drogowej lub innej działki, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, w granicach 60° - 120°;
- 3) dopuszcza się scalenia i wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, o szerokości co najmniej 5 m.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.
4. Wymienione w ust. 2 pkt 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadkach lokalizacji dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
 - 1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
 - a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN - pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN - pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nN - pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN - pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN i kablowych SN i nN - pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
 - 2) w wyznaczonej w pkt 1 lit. b strefie dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
 - 3) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1 i 2;
 - 4) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.
2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych miejscowym planem poprzez drogi zapewniające również powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) projektowaną drogę publiczną gminną przyległą od strony północno-zachodniej do granic obszaru objętego planem miejscowym, który został wskazany na załączniku nr 1, wyznaczoną w miejscowym planie uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/186/05 Rady Gminy Lubartów z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie

PROJEKT

- uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa zagrodowego, jednorodzinnego i usług we wsi Chlewiska,
- b) drogę publiczną powiatową nr 1551 L przyległą od strony północno-zachodniej do granic obszaru objętego planem miejscowym, który został wskazany na załączniku nr 2,
 - c) ogólnodostępną drogę wewnętrzną przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym, z jej poszerzeniem oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR**,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami **2KR** i **3KR**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wymienionych w pkt 1 lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
 - 3) zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR** – zgodnie z ustaleniami szczegółowym dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;
 - 4) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
 - 5) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad ich realizacji określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami **MN** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla budynków usługowych dopuszczonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy;
 - b) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) w przypadku lokalizacji usług handlu dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 12.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci wodociągowej oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

PROJEKT

- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – dn 80;
- 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
 - 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych SN/nN oraz z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 3) dopuszcza się na terenach zabudowy lokalizowanie wymagających wydzielenia działki sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów przeznaczonych do zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – dn 32;
 - 4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.
10. W zakresie gospodarki odpadami:

PROJEKT

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
 - 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 4) w granicach obszaru opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,5,
 - e) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 4: 10 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:

PROJEKT

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 20 m,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
 - geometria dachów budynków innych niż mieszkalne: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu,
- 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN** i **3MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej na działce budowlanej nie będzie przekraczać 30 % całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
 - 3) w ramach funkcji zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu, napraw pojazdów oraz usług biurowych i drobnych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,5,
 - e) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 4: 10 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 20 m,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
 - geometria dachów budynków innych niż mieszkalne: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości położonych w granicach:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 3KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 3KR oraz z drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu po spełnieniu warunków przepisów odrębnych dotyczących uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

PROJEKT

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 3) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
 - 4) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – stanowiący poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających (drogi położonej w granicach planu): 2,6 - 4,6 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji budynków oraz innych obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2KR** i **3KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubartów.

§ 17.

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