

Uchwała Nr XXXIV-261/2009
Rady Gminy Urzędów
z dnia 27 listopada 2009r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Urzędów – etap II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały Nr XXXVII/256/2006 Rady Gminy Urzędów z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów, Uchwały Nr IV/36/2007 Rady Gminy Urzędów z dnia 30 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów, Uchwały Nr XV/146/2008 Rady Gminy Urzędów z dnia 4 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów, Uchwały Nr XVIII/168/2008 Rady Gminy Urzędów z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów” – Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów zwanego dalej planem, dla obszarów w obrębach:
 - **obszar w obrębie geodezyjnym Mikołajówka**,
dz. nr ew. 64/2, 65 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 9,
 - **obszary w obrębie geodezyjnym Mikuszewskie**,
dz. nr ew. 44 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 14
 - **obszary w obrębie geodezyjnym Moniaki**,
dz. nr ew. 220/11, 220/12, 220/13, 220/15 granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 19,
dz. nr ew. 220/31 granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 20,
 - **obszary w obrębie geodezyjnym Wierzbica**,
dz. nr ew. 482 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 38,
dz. nr ew. 484/3 granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 39,
 - **obszary w obrębie geodezyjnym Wodna**,
dz. nr ew. 750, 1126, 760, 761, 762, 763, 764/1, 765, 766, 770/1, 770/2, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777/1, 777/2, 779, 780 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał. nr 42,
2. Plan wyrażony jest w postaci:
 - 1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu w skali 1:1000, będących załącznikami do niniejszej uchwały nr 9, 14, 19, 20, 38, 39, 42 w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

- 3) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Urzędów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 54.

§ 2

Plan określa:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (§ 6);
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7);
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 8);
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 9);
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (§ 10);
6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (§ 11);
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (§ 12);
8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§ 14);
9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13);
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§ 15);
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (§ 18).

§ 3

Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1. Granice obszarów objętych uchwałą (granica zmiany planu).
2. Granice gminy.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
6. Granice Obszaru Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych.
7. Granice Systemu Ekologicznego Gminy.

§ 4

Umieszczone na rysunku zmian planu pozostałe elementy graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń zmian planu miejscowego.

§ 5

Ilekoć w planie jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów dla obszarów określonych w §1, ust. 1.
2. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Urzędów w sprawie zatwierdzenia (uchwalenia) zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów dla obszarów określonych w §1, ust. 1.
3. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4. **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
5. **Przeznaczeniu podstawowym (dominującym)** – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi.
6. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają.
7. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy.
8. **Intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki.
9. **Terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania.
10. **Usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk służące zaspokojeniu potrzeb ludności, będące w zarządaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne – dla całego obszaru objętego planem

§ 6

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 4) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacje transformatorowe)
 - 5) Tereny komunikacji oznaczono symbolami:
 - a) **KDW(Z)** – tereny dróg publicznych – droga wojewódzka (zbiorcza);
 - b) **KDP(Z)** – tereny dróg publicznych – droga powiatowa (zbiorcza);
 - c) **KDG(L)** – tereny dróg publicznych – droga gminna (lokalna);
 - d) **KDG(D)** – tereny dróg publicznych – droga gminna (dojazdowa);
 - e) **KDX** – ciągi pieszo-jezdne;

2. Dla terenów, o których mowa w §6 ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczania.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U zakazuje się lokalizowania nowych budynków w granicach działki (z wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) lub w odległości 1,5 m od niej.
2. Na terenach innych, niż tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U, dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków w granicach działek lub w odległości nie bliższej niż 1,5 m od niej. Ustalenie to nie obowiązuje w przypadku granic działek pokrywających się z liniami rozgraniczającymi.
3. Forma nowych budynków mieszkalnych powinna nawiązywać do wzorców regionalnych. Nie ustala się ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe – gładkie tynki w jasnych kolorach, drewno, lokalny kamień itp. Forma budynku musi uwzględniać następujące ustalenia:
 - wymagany kształt budynku – horyzontalny;
 - wymagany rzut budynku – prostokątny; zalecane ganki, werandy i podcienia drewniane pod okapem dachu;
 - dopuszcza się rzut budynku – kwadratowy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
 - wymagany kształt dachu – dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połąci do 45°; mogą wystąpić naczółki i okapy wzdłuż dłuższej elewacji;
 - dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych, pokrycia z ciemnych materiałów;
 - wymagana wysokość budynku – max. dwie kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe); poziom parteru max. 0,5 m nad poziomem terenu; wysokość główki kominowej nad poziomem terenu – max. 12 m.
2. Budynki o przeznaczeniu innym, niż mieszkalne, należy kształtować z uwzględnieniem harmonijnego wpisania w lokalny krajobraz.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.
2. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków sanitarnych i poprodukcyjnych do wód powierzchniowych i do gruntu w obszarze strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcie komunalnego i Fabryki Łożysk Toczných w Kraśniku;

- objęcie zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych terenów zabudowy;
- 3) do czasu wybudowania zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się korzystanie z rozwiązań indywidualnych tj. bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, a poza granicą strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia komunalnego i FŁT w Kraśniku przydomowych oczyszczalni;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprodukcyjnych do kanalizacji sanitarnej.
 - 5) nakaz zachowania przebiegu i drożności rowów melioracyjnych;
3. Nakazuje się ochronę powietrza poprzez:
 - 1) wykorzystanie niskoemisyjnego czynnika grzewczego w indywidualnych źródłach energii cieplnej;
 - 2) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych.
 4. Nakazuje się w obrębie terenów:
 - 1) MN, zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) MN/U, U zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
 5. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.
 6. Nakazuje się tworzenie ciągów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
 7. Adaptuje się strefę **ochrony pośredniej wewnętrznej i strefę ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcie komunalnego i Fabryki Łożysk Toczych w Kraśniku**, w zasięgu których znajduje się obszary planu w obrębie geodezyjnym Wodna w granicach planu zał. nr 42. Na terenie stref ochronnych wprowadza się następujące zakazy zgodnie z decyzją znak: OS.II.6210/194/96 z dnia 15.07.1996 r. wydaną z upoważnienia Wojewody Lubelskiego przez Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie, ustanawiającą strefy ochronne komunalnego ujęcia wody w dzielnicy Fabrycznej Kraśnika:
 - 1) w strefie ochrony pośredniej – wewnętrznej:
 - wprowadzania ścieków i gnojowicy do gruntu,
 - lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
 - lokalizowania magazynów i produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu,
 - lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
 - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - urządzania parkingów, obozowisk i myjni pojazdów mechanicznych,
 - wykonywania wykopów ziemnych oraz prowadzenia odwodnień budowlanych,
 - budowy dróg publicznych,
 - stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin – z wyłączeniem przypadku konieczności zastosowania tych środków dla ochrony drzewostanu przez Nadleśnictwo w Stróży – sposób przeprowadzenia tych zabiegów należy uzgodnić z TSSE w Kraśniku;

- 2) w strefie ochrony pośredniej – zewnętrznej:
- odprowadzania ścieków do ziemi za wyjątkiem właściwie oczyszczonych wód opadowych,
 - lokalizowania ferm hodowlanych i innych zakładów przemysłowych mogących wpłynąć na jakość wód podziemnych, w tym głównie zakładów przemysłu chemicznego. Przy lokalizacji nowych obiektów konieczne jest opracowanie oceny oddziaływania na środowisko.
 - należy zlikwidować dzikie wysypiska śmieci i nie dopuszczać do lokalizacji nowych,
 - lokalizacji nowych stacji benzynowych,
 - realizacji dróg publicznych bez należytego odwodnienia,
 - lokalizacji nowych kotłowni na paliwo stałe.

Ponadto w obszarze strefy dla jej użytkowników wymagane jest składowanie gnojowicy na szczelnych tacach.

8. Adaptuje się **Obszar Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych** występujący w zachodniej i południowej części gminy Urzędów. Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem wydzielenia tego obszaru jest zachowanie wglębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania w przyszłości.

W OWOPW znajdują się obszary planu w obrębie geodezyjnym Mikołajówka w granicach planu zał. nr 9;

w obrębie geodezyjnym Moniaki w granicach planu zał. nr 19, 20, oraz część obszaru planu zgodnie z zał. nr 42;

- 1) W obrębie obszaru zakazuje się lokalizowania obiektów, które mogą mieć ujemny wpływ na wody podziemne.
- 2) W obrębie obszaru nakazuje się likwidację punktowych ognisk zanieczyszczeń.

9. Adaptuje się **System Ekologiczny Gminy** (lokalny Ekologiczny System Obszarów Chronionych). W obrębie SEG znajdują się obszary:

w obrębie geodezyjnym Mikołajówka zgodnie z rysunkiem planu zał. nr 9;

w obrębie geodezyjnym Moniaki w granicach planu zał. nr 20 oraz część obszaru planu zgodnie z zał. nr 19;

w których ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji, mogących destabilizować równowagę ekologiczną, a więc inwestycji uciążliwych dla środowiska, bądź pogorszyć jego stan.
- 2) Zakazuje się lokalizowania agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, mogących zdysharmonizować krajobraz.
- 3) Zakazuje się składowania wszelkiego rodzaju odpadów, lokalizowania wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt.
- 4) Zakazuje się tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych (z wyjątkiem grobli, budowanych bądź odbudowywanych w ramach rozwoju małej retencji) i innych wyraźnie pasmowych obniżeń.
- 5) Zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych.
- 6) Wymagana jest szczególna dbałość o odnawialność zasobów oraz działań wzmacniających i wzbogacających środowisko.
- 7) Należy ograniczyć eksploatację wód podziemnych do poziomu, który nie zagraża destabilizacji stosunków wodnych.

- 8) Należy preferować rolnictwo ekologiczne, bądź ekstensywne.
- 9) Gospodarkę leśną należy podporządkować funkcji ochronnej lasów jako pierwszoplanowej.
- 10) Należy dostosować zagospodarowanie rekreacyjne do chłonności turystycznej terenów.
- 11) Należy spowolnić obieg wody w systemie poprzez odbudowę małej retencji.
- 12) Należy przebudować drzewostany w kierunku ich większej zgodności z siedliskiem.
- 13) Należy stosować różne formy fitomelioracji w najuboższych przyrodniczo ogniwach systemu, tj. na kierunkach potencjalnych powiązań przyrodniczych.
- 14) Należy osłabiać blokujące działanie barier ekologicznych (poprzez poszerzenie lub budowę nowych przepustów w nasypach drogowych) oraz likwidować obiekty destrukcyjnie oddziałujące na funkcjonowanie systemu (zwłaszcza dzikie wysypiska).
- 15) Należy rekultywować tereny zdegradowane (poeksploatacyjne).
- 16) Należy poprawić funkcjonowanie ciągów ekologicznych (poprzez obudowę biologiczną cieków).
- 17) Wyznacza się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu o szerokości do 150 m. Strefa jest wyłączona spod lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych dla środowiska leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które zmieniając stosunki wodne, mogą pogorszyć warunki siedliskowe lasu. Gospodarka przestrzenna w tej strefie powinna uwzględniać walory wizualno-krajobrazowe, jakie współtworzy las (zwłaszcza o urozmaiconej linii brzegowej) i wykluczać zabudowę mieszkaniową w promieniu 50 m od jego skraju.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym opracowaniem nie ma ujawnionych stanowisk archeologicznych. W wypadku przypadkowego znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, znalazca zobowiązany jest zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nakazuje się urządzenie ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych, wyróżnionych i zróżnicowanych materiałem.

Nakazuje się oświetlenia ciągów komunikacyjnych.

Nakazuje się realizacji zieleni izolacyjnej pomiędzy ciągami komunikacyjnymi w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej (trawiastej w powiązaniu z krzewami płożącymi);

Dopuszcza się lokalizacji słupów informacyjnych, dostosowanych formą i wielkością do otoczenia.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Brak takich terenów.

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Podział na działki musi być dokonany zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania (zgodnie z rysunkiem planu).
2. Wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do sieci infrastruktury technicznej.
3. Wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych.
4. Rysunek planu przedstawia sugerowany podział terenów MN i MN/U na działki budowlane.
5. Określa się parametry podziału wtórnego:
 - 1) Minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - min 20,0m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - min 14,0m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - min 8,0m;
 - 2) Minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy letniskowej - min 2000 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - min 1500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - min 1000 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - min 600 m²;
 - 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°;

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Wyznacza się tereny i trasy komunikacyjne, dla których wyznacza się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) KD – tereny dróg publicznych.
2. Ze względu na funkcję i klasy dróg w sieci drogowej ustala się następującą klasyfikację dróg i elementów sieci drogowej:
 - 1) KDW(Z) – droga wojewódzka Nr 833 (zbiorcza);
 - 2) KDP(Z) – droga powiatowa (zbiorcza);
 - 3) KDG(D) – droga gminna (dojazdowa);
 - 4) KDG(L) – droga gminna (lokalna);
 - 5) KDX – ciągi pieszo-jezdne.

3. Dla poszczególnych funkcji i klas dróg i elementów sieci drogowej ustala się następujące parametry:

1) **10KDP(Z), 11KDP(Z), 12KDP(Z)**, – droga powiatowa (zbiorcza):

- a) szerokość pasa drogowego 25 m;
- b) szerokość jezdni 7 m.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min 15 m.
- d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,
- e) dopuszcza się tworzenie nowych zjazdów wyłącznie w przypadku gdy nieruchomość nie ma zapewnionego dojazdu z dróg niższych klas, (jeden zjazd do dwóch nieruchomości),

2) **19KDW(Z), 20KDW(Z)**, – droga wojewódzka Nr 833 (zbiorcza):

- a) szerokość pasa drogowego 25 m;
- b) szerokość jezdni 7 m.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min 30 m.
- d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,
- e) dopuszcza się tworzenie nowych zjazdów wyłącznie w przypadku gdy nieruchomość nie ma zapewnionego dojazdu z dróg niższych klas, (jeden zjazd do dwóch nieruchomości),

3) **16KDP(Z)**, – droga powiatowa (zbiorcza):

- a) szerokość pasa drogowego 25 m;
- b) szerokość jezdni 7 m.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min 30 m.
- d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,
- e) tworzenie nowych zjazdów wyłącznie w przypadku gdy nieruchomość nie ma zapewnionego dojazdu z dróg niższych klas, (jeden zjazd do dwóch nieruchomości),

4) **1KDG(L), 2KDG(L)** – droga gminna (lokalna):

- a) szerokość pasa drogowego 15 m;
- b) szerokość jezdni 6 m;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min. 15 m.
- d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,

- 5) **3KDG(L), 4KDG(L), 5KDG(L), 6KDG(L), 7KDG(L), 8KDG(L)**, – drogi gminne (lokalne):
 - a) szerokość pasa drogowego 15 m;
 - b) szerokość jezdni 6 m;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min. 9 m.
 - d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,

- 6) **35KDG(D)** – droga gminna (dojazdowa):
 - a) szerokość pasa drogowego 10m;
 - b) szerokość jezdni 6 m;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min. 7 m.
 - d) chodnik jednostronny o szerokości min. 1,5 m oddzielony pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub dwustronny o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,

- 7) **17KDG(D), 18KDG(D), 19KDG(D), 20KDG(D), 21KDG(D)**, – drogi gminne (dojazdowe):
 - a) szerokość pasa drogowego 12m;
 - b) szerokość jezdni 6 m;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min. 8 m.
 - d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,

- 8) **14KDG(D)** – droga gminna (dojazdowa):
 - a) szerokość pasa drogowego 15 m;
 - b) szerokość jezdni 6 m;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi - min. 15 m.
 - d) chodniki o szerokości min. 1,5 m oddzielone pasem zieleni od jezdni o szerokości min 1,0 m lub o szerokości min 2,0 m przy jezdni lub pasie postojowym,

- 9) **1KDX** – ciągi pieszo-jezdne:
 - a) szerokość ciągu pieszego min. 5 m;

4. Dopuszcza się zmniejszenia szerokości pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi;

5. Dopuszcza się zmniejszenia odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi;

6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) Budownictwo mieszkaniowe - 1miejsce parkingowe / 1 mieszkanie;
 - 2) Handel i usługi - 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) Biura - 4 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
7. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z grupowego systemu wodociągowego.
 - 2) Należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
 - 3) Dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z lokalnych ujęć wód podziemnych dla rozproszonej zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich.
8. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
 - 1) Należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
 - 2) Ustala się odprowadzenie ścieków z miejscowości Bęczyn, Urzędów, Mikuszewskie do kanalizacji zbiorczej i istniejącej oczyszczalni w Urzędowie z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Urzędówki.
 - 3) Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Góry, Rankowskie, Zakościelne, Wodna według warunków określonych przez administratora sieci zgodnie z projektem realizacyjnym.
 - 4) Dla obszarów położonych poza zasięgiem zbiorczych układów kanalizacyjnych, dopuszcza się lokalizacji zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, po uprzednim zbadaniu warunków hydrogeologicznych.
 - 5) Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków o obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia komunalnego i FŁT w Kraśniku.
 - 6) Należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
9. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) Ustala się, że wody opadowe będą odprowadzane z terenów utwardzonych do kanałów prowadzonych w drogach.
 - 2) Tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych.
10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej:
 - 1) Zasilanie terenów w energię elektryczną będzie się odbywać w oparciu o istniejące linie magistralne SN 15 KV.
 - 2) Zasilanie nowych terenów zabudowy nastąpi po rozbudowaniu sieci niskiego napięcia NN. Realizacja takiej sieci powinna, w miarę możliwości, uwzględniać adaptację istniejącego uzbrojenia (stacje transformatorowe, linie SN i NN).
 - 3) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem zasady minimalizacji ingerencji w środowisko (np. poprzez wycinanie drzew) oraz ograniczania uciążliwości dla użytkowników gruntów (lokalizacja urządzeń i linii na miedzach i liniach wtórnego podziału).

- 4) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych miejscach, niż wskazane w rysunku planu.
- 5) Przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego nie może kolidować z planowanym przeznaczeniem terenów i innymi ustaleniami planu.
- 6) Wyznacza się linie rozgraniczające strefę techniczną dla linii napowietrznych:
 - a) średniego napięcia 15kV – w odległości 7,5 m od osi linii (w obie strony);
 - b) niskiego napięcia – w odległości 5,0 m od osi linii (w obie strony).
- 2) Zakazuje się zabudowywania strefy technicznej.
- 3) Zalesianie terenów w pobliżu napowietrznych linii SN 15 kV oraz napowietrznych linii NN wymaga zachowania pasów bez zalesienia o min. Szerokości 9,3 m (4,65 m od osi linii, w obie strony). Wysokość nasadzeń pod liniami nie może przekraczać 2,0 m.
- 4) Na terenach zabudowy należy stosować rozwiązania z siecią w wykonaniu kablowym.

11. Telekomunikacja:

- 1) Przewiduje się rozbudowę sieci telefonicznej rozdzielczej w formie kablowej.
- 2) Rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

12. Energetyka:

- 1) Ustala się, że gospodarka cieplna powinna bazować na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła.
- 2) Na obszarze strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia komunalnego i Fabryki Łożysk Toczyńskich w Kraśniku, zgodnie z decyzją ustalającą strefy ochronne, ustalono zakaz lokalizacji nowych kotłowni na paliwo stałe.
- 3) Zakłada się docelowo stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło.
- 4) Zakłada się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków.

13. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz przewodowy obszarów planu należy oprzeć o sieć gazową w Urzędowie na warunkach ustalonych przez dostawcę gazu. Funkcjonowanie sieci gazowej w Urzędowie opiera się na gazociągu wysokiego ciśnienia Ø700 Jarosław-Puławy i stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Urzędowie.

14. Gospodarka odpadami:

- 1) Sposób postępowania z odpadami powiniem być prowadzony zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) Postępowanie z odpadami komunalnymi - zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Związku Międzygminnego pn. „Strefa Usług Komunalnych” w Kraśniku;
- 3) Należy tworzyć warunki do selektywnej zbiórki i segregacji odpadów.
- 4) Należy zlikwidować „dzikie wysypiska”, stwarzające zagrożenie dla czystości wód i obniżające walory krajobrazowe.

15. Inne ustalenia:

- 1) Dopuszcza się remonty i rozbudowy infrastruktury technicznej poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości, w sposób jak najmniej ograniczający użytkowanie terenu.

Rozdział 3 **Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów**

§ 14

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

Obręb geodezyjny Mikołajówka

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, usługi komercyjne;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma zabudowy - wolnostojąca;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 35 %;
 - d) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - e) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - f) kalenica dach kształtowana równolegle do osi drogi;
 - g) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - h) pokrycia dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - i) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;
 - j) dopuszcza się zmiany konstrukcji dachów budynków istniejących;
 - k) dopuszcza się remontu budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki, lub poza określoną linią zabudowy;
 - l) przy realizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązuje:
 - wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej;
 - dachy o parametrach jak dla budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
 - dla budynków gospodarczo-garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;

- b) nowe budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować w głębi działki poza budynkiem mieszkalnym patrząc od linii zabudowy;
- c) w zagospodarowaniu terenu 9MN należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych;
- d) w zagospodarowaniu terenu 9MN należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w granicach Ekologicznego Sytemu Gminy;
- e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) dostępność terenu oznaczonego symbolem 9MN z drogi powiatowej (lokalnej) oraz z drogi wewnętrznej działka Nr 28 zgodnie z rysunkiem planu;

Obręb geodezyjny Moniaki

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN, 19MN** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, usługi komercyjne;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma zabudowy - wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej na działkach węższych niż 20m;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 35 %;
 - e) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - f) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - g) kalenica dach kształtowana równolegle do osi drogi;
 - h) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - i) pokrycia dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;
 - k) dopuszcza się zmiany konstrukcji dachów budynków istniejących;
 - l) dopuszcza się remontu budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki, lub poza określoną linią zabudowy;
 - m) przy realizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązuje:
 - wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej;
 - dachy o parametrach jak dla budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;

- dla budynków gospodarczo-garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - b) nowe budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować w głębi działki poza budynkiem mieszkalnym patrząc od linii zabudowy;
 - c) w zagospodarowaniu terenu 18MN, 19MN należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w granicach Ekologicznego Sytemu Gminy;
 - d) w zagospodarowaniu terenu 18MN, 19MN należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych;
 - e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) dostępność terenu oznaczonego symbolem 18MN, 19 MN z drogi gminnej (lokalnej) i powiatowej (zbiorczej) zgodnie z rysunkiem planu;
- 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu, obsługi komunikacji (motel, gastronomia, stacja paliw płynnych);
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 50 %;
 - c) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - d) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
 - e) kalenica dach kształtowana równoległe do osi drogi;
 - f) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - g) pokrycie dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;
 - i) maksymalna wysokość kalenicy dachu do 9,0 m;
 - j) zabudowę kształtować horyzontalnie, formą architektoniczną nawiązującą do charakteru zabudowy regionalnej;
 - k) zakazuje się realizacji zwartych, wielkopowierzchniowych oraz agresywnych form zabudowy;
 - l) dopuszcza się realizacji płaskiego lekkiego zadaszania nad dystrybutorami paliwa;
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;

- b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w granicach Ekologicznego Sytemu Gminy;
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych;
 - d) zakazuje się lokalizacji inwestycji podlegających postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - e) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów prawnych wielkości na granicy działki, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;
 - f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) dostępność terenu z drogi gminnej (dojazdowej) zgodnie z rysunkiem planu;

Obręb geodezyjny Wierzbica

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36MN, 37MN** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, usługi komercyjne;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma zabudowy - wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej na działkach węższych niż 20m;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 35 %;
 - e) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - f) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - g) kalenica dach kształtowana równolegle do osi drogi;
 - h) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - i) pokrycia dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;
 - k) dopuszcza się zmiany konstrukcji dachów budynków istniejących;
 - l) dopuszcza się remontu budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki, lub poza określoną linią zabudowy;
 - m) przy realizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązuje:
 - wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej;

- dachy o parametrach jak dla budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
 - dla budynków gospodarczo-garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - b) nowe budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować w głębi działki poza budynkiem mieszkalnym patrząc od linii zabudowy;
 - c) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) dostępność terenu 36MN z drogi gminnej (dojazdowej) zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dostępność terenu 37MN z drogi powiatowej (zbiorczej) 16KDP(Z);

Obręb geodezyjny Wodna

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszczalne: usługi komercyjne;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma zabudowy - wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej na działkach węższych niż 20m;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 35 %;
 - e) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - f) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - g) kalenica dach kształtowana równoległe do osi drogi;
 - h) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - i) pokrycia dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;
 - k) dopuszcza się zmiany konstrukcji dachów budynków istniejących;
 - l) dopuszcza się remontu budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki, lub poza określoną linią zabudowy;
 - m) przy realizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązuje:
 - wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej;

- dachy o parametrach jak dla budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
 - dla budynków gospodarczo-garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- n) nakazuje się urządzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - b) nowe budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować w głębi działki poza budynkiem mieszkalnym patrząc od linii zabudowy;
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych rysunek planu nr 42;
 - d) tereny położone w strefie pośredniej ochrony ujęć wody obowiązują ustalenia §8 ust. 7 pkt. 2).
 - e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) dostępność terenu 38MN z drogi gminnej (dojazdowej) 17KDG(D), z drogi wojewódzkiej (zbiorczej) 19KDW(Z), z drogi gminnej (lokalnej);
 - b) dostępność terenu 39MN z drogi gminnej (dojazdowej) 17KDG(D), 18KDG(D);
 - c) dostępność terenu 40MN z drogi gminnej (dojazdowej) 17KDG(D), 18KDG(D), 19KDG(D) oraz z dróg gminnych (lokalnych) zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dostępność terenu 41MN z drogi gminnej (dojazdowej) 17KDG(D);
 - e) dostępność terenu 42MN z drogi gminnej (dojazdowej) 20KDG(D);
 - f) dostępność terenu 43MN z drogi gminnej (dojazdowej) 20KDG(D), 21KDG(D);
 - g) dostępność terenu 44MN z drogi gminnej (dojazdowej) 21KDG(D), z drogi gminnej (lokalnej) 7KDG(L);
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej wynosi max 50 %;
 - c) linie zabudowy dla nowych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi według rysunku planu;
 - d) dachy dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - e) kalenica dach kształtowana równolegle do osi drogi;
 - f) dopuszcza się realizacji lukarn, okien połaciowych;
 - g) pokrycia dachów dachówką, blachą, blachodachówką, gontem bitumicznym, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe;

- i) dopuszcza się zmiany konstrukcji dachów budynków istniejących;
 - j) dopuszcza się remontu budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki, lub poza określoną linią zabudowy;
 - k) przy realizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązuje:
 - wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej;
 - dachy o parametrach jak dla budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
 - dla budynków gospodarczo-garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - b) nowe budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować w głębi działki poza budynkiem mieszkalnym lub usługowym patrząc od linii zabudowy;
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych;
 - d) teren położony w strefie pośredniej ochrony ujęć wody obowiązują ustalenia §8 ust. 7 pkt. 2).
 - e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 6;
- 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) dostępność terenu 1MN/U z drogi wojewódzkiej (zbiorczej) 20KDW(Z);
 - b) należy realizować jeden zjazd dla dwóch działek;
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny infrastruktury – elektroenergetyka (stacje transformatorowe);
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30%
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
 - a) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów prawnych wielkości na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;
 - 4) Zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) dostępność terenu 1E z drogi gminnej (lokalnej) 6KDG(L);

Rozdział 4 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 16

1. W granicach planu tracą moc ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Urzędów, uchwalonego Uchwałą Nr X-68/2003 Rady Gminy Urzędów z dnia 26.09.2003r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 177, poz. 3542. z dnia 19 listopada 2003r., w granicach objętych planem.

§ 17

W niniejszej Uchwale, wyłącza się z uchwalenia obszary w obrębach:

- **obszar w obrębie geodezyjnym Bęczyn** droga KD-G wzdłuż granicy lasu;
- **obszar w obrębie geodezyjnym Kozarów**
dz. nr ew. 459, 462, 468;
- **obszary w obrębie geodezyjnym Mikuszewskie**,
dz. nr ew. 500/1, 500/3, 500/4, 557/2, 557/3, 558, 561, 562, 568;
- **obszary w obrębie geodezyjnym Moniaki**,
dz. nr ew. 22/1;
- **obszar w obrębie geodezyjnym Popkowiec Książę**,
dz. nr ew. 24, 25, 42, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 77, 78, 79, 80, 125/1;
- **obszary w obrębie geodezyjnym Wierzbica**,
dz. nr ew. 205/1;
- **obszary w obrębie geodezyjnym Wodna**,
dz. nr ew. 14/3, 14/4, 20/2, 1358 ;
dz. nr ew. 794, 795, 796, 797, 798, 799/4, 799/5, 799/6, 799/7, 799/8, 799/9, 799/10, 799/11, 799/12, 799/13, 1360, 801/1, 801/2, 801/3, 802/1, 802/2, 803, 804, 805/1, 805/2, 806/2, 807, 808, 809, 810, 811/1, 811/2, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 812, 813, 1130, 814/1, 814/2, 814/3, 814/4, 814/5, 814/6, 814/7, 814/8, 815/1, 815/2, 815/3, 816/2, 816/3, 816/4, 816/5, 816/6, 817/1, 817/2, 817/3, 818/1, 818/2, 819, 820, 821, 822;
- **obszar w obrębie geodezyjnym Zakościelne**,
dz. nr ew. 1127;

dla których zatwierdzenie zmian planu miejscowego nastąpi w III etapie, w oparciu o uchwały:

Uchwała Rady Gminy Urzędów Nr XXXVII/256/2006 z dnia 28 lutego 2006r.

Uchwała Rady Gminy Urzędów Nr IV/36/2007 z dnia 30 stycznia 2007r.

Uchwała Rady Gminy Urzędów XV/146/2008 z dnia 4 kwietnia 2008r.
Uchwała Rady Gminy Urzędów Nr XVIII/168/2008 z dnia 27 czerwca 2008r.
w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów.

§ 18

Stawki procentowe , na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15%,
2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 20%,
3. dla terenów zabudowy usługowej 20%,
4. dla pozostałych terenów 1%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Urzędów.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Urzędów

Marek Przywara

**Rozstrzygnięcie
dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania.**

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy,
2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego obejmuje:
 - 1/ wykup nieruchomości pod realizację dróg gminnych i ciągów pieszo-jezdných;
 - 2/ budowę w/w dróg wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej umieszczanymi w jej pasie drogowym.

§ 2

Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne;
- 2) w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji;
- 3) zgodnie z wieloletnim planem finansowym Gminy Urzędów;
- 4) prognozowanymi terminami czynności przygotowania i realizacji inwestycji infrastrukturalnych wymienionych w § 1.

§ 3

Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) z kredytów i pożyczek;
- 3) z obligacji komunalnych;
- 4) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych;
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumie;
- 6) z innych źródeł.