UCHWAŁA NR XIV / 85 / 07

RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia 7 grudnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Lubelski

(Dz. U. Woj. Lub nr 24 poz. 812 z 2008 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII / 176 / 06 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 1 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Lubelski,

Rada Miejska w Ostrowie Lubelskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1

Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski" zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XXI/116/2000 z dnia 19 grudnia 2000 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Lubelski zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 40, poz. 902, z dn. 8 marca 2006 r.), zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w miejscowości Kolechowice Folwark – tereny działek nr ewid. 177, 178 i 179, dotychczas oznaczone symbolami D 2 RM i D 8 ZP.

3. Zgodnie z przyjętym podziałem gminy Ostrów Lubelski, obszar objęty planem znajduje się w jednostce strukturalnej wieś Kolechowice Folwark – oznaczonej na rysunku planu wyróżnikiem literowym „**D**".

§ 2. Obszar objęty planem obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę i zieleń urządzoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Lubelski zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 40, poz. 902, z dn. 8 marca 2006 r.) oraz posiadające zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 3. Plan składa się z:

1) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika **nr 1**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rysunek planu w skali 1 : 1000;

3) załącznika **nr 2**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4) załącznika **nr 3**, który jest integralną częścią uchwały, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4. Celem zawartych w planie regulacji jest planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem, ustalenie funkcji poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć część terenu, która jest, będzie lub może być wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu, przy czym może ona składać się kilku działek posiadających odrębne numery ewidencyjne;

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice, drogi i ciągi komunikacyjne;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających oraz ograniczającą część terenu, w granicach którego ustala się możliwość wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących elementami uzbrojenia terenu;

4) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

5) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

9) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;

10) strefie – należy przez to rozumieć zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;

11) terenie – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim;

13) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a w szczególności różnego rodzaju emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

14) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;

15) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany, a także nie będące inwestycjami

wymienionymi w pkt 17;

17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany lub będące następującymi inwestycjami: stacje dystrybucji paliw płynnych i gazowych, piekarnie, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, stacje obsługi samochodów, lakiernie i warsztaty samochodowe, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, hurtownie, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;

18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;

19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze parkowym lub ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

System oznaczeń planu

§ 6. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie, wyróżnikiem literowym określającym jednostkę strukturalną, wyróżnikami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz wyróżnikami literowymi określającymi kategorie przeznaczenia terenów wymienione poniżej, które są ustaleniami obowiązującymi:

1) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) ZP – tereny zieleni urządzonej.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) granice stref ochrony konserwatorskiej: strefa K – ochrony krajobrazu.

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

1) en – sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;

2) w – sieć wodociągowa;

3) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

4) g – sieć gazowa.

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

1) granice terenów, obszarów i stref oraz infrastruktury technicznej przebiegające poza granicami obszaru objętego planem.

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

6. Przyjęte oznaczenia oraz wyróżniki są zgodne z treścią rysunku planu.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne i strefowe dla obszaru objętego planem

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy;
2) ustala się możliwość, z zastrzeżeniem ust. 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
3) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej) oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem) służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich;
4) budowę urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenów należy przewidzieć głównie w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych;
5) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
6) w przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m ustala się możliwość usytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub ze zbliżeniem na odległość nie mniejszą niż 1,5 m do sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
7) ustala się możliwość usytuowania budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;
8) ustala się możliwość rozpoczęcia użytkowania nowych i przebudowywanych budynków i obiektów po uprzednim lub, co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w §18;
9) ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować nie bliżej niż w ustalonych liniach rozgraniczających; ogrodzenia powinny nawiązywać charakterem i wysokością do ogrodzeń na sąsiadujących ze sobą działkach, z ograniczeniem ich wysokości do 2,2 m oraz zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;
10) ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu;
11) na terenach zabudowy ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z ograniczeniem ich powierzchni do 6 m^2.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz

gruntu i wód gruntowych;

2) zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu ludzi i środowisku przyrodniczemu;

3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami;

4) nakaz docelowego objęcia kanalizacją sanitarną wszystkich zwodociągowanych budynków oraz budowy kanalizacji sanitarnej równolegle z budową wodociągu, a do czasu budowy kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek wyposażenia zabudowy, w szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki;

5) nakaz ochrony pomników przyrody oraz zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie drzew uznanych za pomniki przyrody; obowiązuje sposób postępowania zgodnie z przepisami i ochronie przyrody;

6) nakaz ochrony i uzupełnień pozostałości parków i alei;

7) nakaz ochrony istniejących drzew pomnikowych i zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych tam, gdzie nie będą w kolizji z istniejącym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;

8) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska terenów zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej;

9) przedstawione w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych ustawą Prawo wodne obowiązków administratora rzek i cieków, w zakresie utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Zgodnie z przyjętym podziałem gminy obszar objęty planem znajduje się w strefie przyrodniczo-krajobrazowej – **C4** – Strefa polno-osadnicza – Kolechowice, na obszarze której ustala się następujące zasady użytkowania:

1) wprowadzanie w ekosystemy polne średniej i wysokiej zieleni naturalnej w układach pasmowych i skupionych;

2) pozostawianie w zabudowie Kolechowic I luk, umożliwiających kontakt terenów ornych z łąkami tyśmienickimi;

3) realizacja infrastruktury sanitarnej, począwszy od zwartej zabudowy Kolechowic;

4) osłona biologiczna wysypiska komunalnego w Ostrowie Lubelskim.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego, które plan obejmuje ochroną prawną, przewidzianą w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) we wsi Kolechowice Folwark – park podworski (pozostałości – aleja lipowa, nr 11615) – II poł. XIX w.

2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej wymagające ochrony planistycznej.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefa „K” – ochrony krajobrazu:

a) wokół pozostałości parku podworskiego w Kolechowicach Folwarku.

2. Na wyznaczonych terenach strefy „**K**” ochrony krajobrazu, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ochrona ekspozycji krajobrazowej mającą na celu ochronę i umożliwienie prawidłowej ekspozycji zespołów i terenów szczególnie cennych pod względem krajobrazowym, zapewniającą ochronę tożsamości kulturowej terenu (tj. jej łącznych walorów historycznych, artystycznych, ideowych

i krajobrazowych) i obejmującą ochronę otwartych terenów zielonych naturalnych i kulturowych będących wypełnieniem układów i otoczenia zespołów osadniczych oraz założeń zabytkowych wraz z ich płaszczyzną ekspozycyjną;

2) wszelkie działania związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących oraz realizacją nowych obiektów mogą być poprzedzone wystąpieniem o wydanie zaleceń konserwatorskich oraz muszą być poprzedzone uzyskaniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

3) strefa ekspozycji krajobrazowej chroni otoczenie zabytkowych obiektów zlokalizowanych w otwartym krajobrazie ład przestrzenny w otoczeniu zabytków zlokalizowanych w krajobrazie osadniczym, w tym obowiązuje:

   a) ochrona dominant architektonicznych i krajobrazowych,

   b) ochrona punktów, ciągów i osi widokowych (powiązań krajobrazowych),

   c) ekspozycja wartościowych obiektów i zespołów;

4) wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania sieci dróg, alei, szpalerów roślinnych, osi widokowych i kompozycyjnych układu oczek i cieków wodnych;

5) zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacji kołowej.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 5

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 12. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia; do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia do budowy uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej) w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) nie wyznacza się terenów wymagających konieczności scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się możliwość scaleń i podziałów nieruchomości według przepisów szczególnych;

3) zakaz ustanawiania służebności drogowej działek budowlanych nie będących drogami;

4) zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie

działki służy powiększeniu nieruchomości składającej się z innej działki mającej dostęp do drogi lub ciągu komunikacyjnego.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 15. Na wyznaczonym w planie terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonym „**D 2 RM**” – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług nieuciążliwych podstawowych,
   c) budynki usług publicznych,
   d) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę jednorodzinną oraz usługową,
   e) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy,
   f) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) obiekty i urządzenia uzupełniającego przeznaczenia terenu można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 30% obowiązującego wskaźnika intensywności zabudowy;
4) obowiązuje lokalizacja nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;
5) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w środkowej lub tylnej części działki budowlanej, na zapleczu budynków mieszkalnych oraz minimalizować ich wielkość, przy czym zaleca się realizację budynków garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;
6) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej;
7) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe), przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej ustala się maksymalną wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym;
8) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
9) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowym, ewentualnie z naczółkami, o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;
10) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy netto od 0,1 do 0,3 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
11) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w ujednoliconych liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17;

12) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8 oraz ustalenia określone dla wyznaczonych stref oraz obszarów podlegających ochronie określone w §§ 9 do 13;

13) obowiązują ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określone w § 14;

14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 17 oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 18.

§16. Na wyznaczonym w planie terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem „**D 8 ZP**" – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod urządzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej o charakterze parkowym;

2) ustala się możliwość przeprowadzania ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywania terenu do funkcji wypoczynkowej;

3) jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem realizacji wyłącznie infrastruktury podziemnej, z zachowaniem odległości ochronnych w stosunku do zieleni parkowej;

4) budowa nowych obiektów, odtwarzanie, przebudowa i uzupełnianie istniejącej zabudowy jest możliwe po wykonaniu projektu urządzenia i zagospodarowania parku w skali szczegółowej;

5) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;

6) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17;

7) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8 oraz ustalenia określone dla wyznaczonych stref oraz obszarów podlegających ochronie określone w §§ 9 do 13;

8) obowiązują ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określone w § 14;

9) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 17 oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 18.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów komunikacji.

2. Dla terenów przyległych do istniejących terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe zasady zagospodarowania:

1) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone poniżej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) ustala się możliwość pozostawienia z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych istniejących w pasie drogowym oraz w odległościach mniejszych niż określone poniżej, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych w pasie drogowym oraz w odległościach mniejszych niż określone poniżej, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

4) ogrodzenia terenów przyległych do dróg i ciągów komunikacyjnych należy lokalizować w liniach rozgraniczających, z możliwością cofnięcia ogrodzenia w głąb działki;

5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach ustala się możliwość lokalizacji ogrodzeń w pasie drogowym, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej głównej nr 813, oznaczonej **KDR-G**:

1) minimalna odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków jednokondygnacyjnych min. 30,0 m;

2) minimalna odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków wielokondygnacyjnych min. 40,0 m;

3) minimalna odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony min. 130,0 m;

4) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 8,0 m od krawędzi jezdni;

5) minimalna odległość dla budowli poza terenem zabudowy – 20,0 m od krawędzi jezdni.

4. Linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach gminnych dojazdowych, oznaczonych **KDG-D**:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków – 8,0 m od linii rozgraniczającej;

2) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 6,0 m od krawędzi jezdni;

3) minimalna odległość dla budowli poza terenem zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni.

Rozdział 3

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

§ 18. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych.

2. Wyznaczone w planie sieci infrastruktury technicznej, określone na rysunku planu w sposób graficzny oraz poniższymi symbolami, mający charakter orientacyjny:

1) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia – en;

2) sieć wodociągowa – w;

3) sieć kanalizacji sanitarnej – ks;

4) sieć gazowa – g.

3. Ustala się następujące zasady szczegółowe dotyczące wszystkich rodzajów urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) zaopatrzenie budynków i obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych i wód deszczowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i projektowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;

2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;

3) w uzasadnionych przypadkach ustala się możliwość likwidacji lub przebudowy kolidującej z planowaną zabudową istniejącej infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach określonych przez ich gestorów;

4) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych;

5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię elektryczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) budowa nowych linii kablowych elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia głownie w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub

ciągów pieszo-jezdnych;

3) zasilanie w energię elektryczną budynków i obiektów budowlanych z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych za pośrednictwem projektowanych przyłączy kablowych niskiego napięcia;

4) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii kablowych elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m;

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

6) ustala się możliwość w pozostawionym pasie prowadzenia zadrzewień pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;

7) projektowane stacje transformatorowe nasłupowe należy lokalizować przy granicy działek w bezpośredniej bliskości dróg lokalnych;

8) projektowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na terenach zabudowy na wydzielonych do tego celu działkach o wymiarach minimalnych 12 x 9 m, przy granicy działek z drogami oraz ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

9) oświetlenie dróg wykonać jedno- lub dwustronnie w zależności od klasy i szerokości drogi;

10) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania.

5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową:

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

2) wszelkie budowane odcinki wodociągów powinny posiadać pełne uzbrojenie komunalne tj. hydranty, zasuwy w studzienkach, studzienki chłonne itp.

6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązuje realizacja gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze w granicach aglomeracji „Ostrów Lubelski” wyznaczonej w rozporządzeniu Nr 25 Wojewody Lubelskiego z dnia 19 lipca 2005 r.;

3) na terenach pozbawionych sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;

4) odprowadzanie ścieków z gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wywóz ścieków ze zbiorników na ścieki do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Ostrowie Lubelskim.

7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji deszczowej:

1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej oraz na terenach pozbawionych sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi;

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych od budynków i dziedzińców na nawierzchnie terenów komunikacyjnych.

8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć telefoniczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii telefonicznych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) podłączenie budynków i obiektów budowlanych do istniejącej i projektowanej sieci telefonicznej.

9. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć gazową:

1) zasilanie budynków i obiektów budowlanych w gaz z projektowanej sieci gazowej;

2) sieć gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach szczególnych

(Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz.U. Nr 97, poz. 1055);

3) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

5) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą i odbiorcą gazu po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego;

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

10. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obszaru w energię grzewczą:

1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych należy wytwarzać w indywidualnych bądź lokalnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;

2) jako paliwo ustala się olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne;

3) ustala się możliwość zastosowania innych paliw o emisji spalin poniżej ustalonych w przepisach szczególnych dopuszczalnych norm.

11. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami na obszarze objętym planem:

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

2) zbiorcze kontenery do selektywnej zbiórki odpadów należy umieszczać na ogólnodostępnych terenach przy ciągach komunikacyjnych;

3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla całego obszaru objętego planem.

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Lubelski (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 40, poz. 902, z dn. 8 marca 2006 r.).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowa Lubelskiego.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.